



Jaarresultaten 2024/2025

STERKE VASTGOED- EN FINANCIËLE RESULTATEN

& DIVIDENDVERHOOGING VOOR HET 11^E JAAR OP RIJ

🏆 De renovatie van de kantoren van ASCENCIO bekroond met internationale erkenning tijdens de INT Interior Design Awards 2025 – Los Angeles

97,2%
EPRA
BEZETTINGSGRAAD

6,96%
BRUTORENDEMENT VAN DE
PORTEFEUILLE

2,15%
GEMIDDELDE KOST VAN DE
SCHULDENLAST

96,6%
RENTEVOET
AFDEKKINGSRATIO

8,7%
BRUTO
DIVIDENDRENDEMENT

Operationeel resultaat

- **Huurinkomsten** : 53,9 miljoen EUR, een stijging van 1,0% ten opzichte van 53,3 miljoen EUR op 30/09/2024
- **EPRA resultaat** : 36,7 miljoen EUR, een stijging van 1,4% ten opzichte van 36,2 miljoen EUR op 30/09/2024
- **EPRA resultaat (per aandeel)**: 5,56 EUR (vs 5,49 EUR op 30/09/2024)
- **Nettoresultaat**: 35,6 miljoen EUR (vs 25,5 miljoen EUR op 30/09/2024)

Balansinformatie

- **Reële waarde van de portefeuille**: 746,5 miljoen EUR (vs 748,6 miljoen EUR op 30/09/2024)
- **EPRA-schuld ratio (EPRA LTV)**: 40,7%, een daling ten opzichte van 42,1% op 30/09/2024
- **Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NTA)**: 67,14 EUR (vs 65,80 EUR op 30/09/2024)

DIVIDEND

Dividendverhoging voor het 11^e achtereenvolgende jaar : Voorstel om een brutodividend uit te keren van 4,45 EUR per aandeel, een stijging van 3,5% ten opzichte van het dividend van 4,30 EUR per aandeel van vorig boekjaar.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT

In 2025 bevindt de eurozone zich in een fase waarin gezocht wordt naar een evenwicht tussen het stimuleren van groei en het handhaven van de prijsstabiliteit. Na een explosieve stijging in 2022-2023 zakt de inflatie geleidelijk terug naar de middellangetermijndoelstelling van ongeveer 2% die de Europese Centrale Bank (ECB) nastreeft, en bedroeg 2,2% op 30/09/2025.

De ECB reageerde op deze normalisering van de inflatie door haar monetair beleid verder te versoepelen en de belangrijkste rentetarieven verschillende keren te verlagen, waardoor deze zijn gezakt van 4,0% eind 2023 naar 2,0% in september 2025. De markten verwachten dat dit renteniveau de komende maanden relatief stabiel zal blijven. Het afgelopen boekjaar werd de helling van de rentecurve weer positief, doordat de langetermijnrente opnieuw boven de kortetermijnrente uitsteeg, een situatie die al meer dan twee jaar niet meer was voorgekomen.

In deze context van normalisering zetten geopolitieke en handelsspanningen investeerders er niettemin toe aan om de risico's te beperken, terwijl consumenten minder geld uit, wat nadelig was voor de algemene economische groei. Bovendien zoeken Europese regeringen naar oplossingen voor hun grote schuldenlast, onder meer via wijzigingen in het fiscaal beleid en de regelgeving, wat de onzekerheid verhoogt en het handelsvolume op de markten doet afnemen.

Wat de vastgoedmarkt betreft, blijft het retail segment aan de stadsrand in 2025 een robuust subsegment van de commerciële vastgoedmarkt in Europa, met een goede verhouding tussen risico en rendement. Deze activa zijn erg aantrekkelijk dankzij de betaalbare huren, hoge rendementen en de over het algemeen lage leegstand. Hun resultaten blijven echter afhankelijk van de kwaliteit van de locatie, de toegankelijkheid, de flexibiliteit van de ruimtes en een commerciële mix die inspeelt op de essentiële behoeften van de consument.

In **België** blijft de retailmarkt in de stadsrand stabiel, met weinig schommelingen in de huurprijzen en rendementen. De stijging van het investeringsvolume was het gevolg van een handvol grote transacties, terwijl de zwakke activiteit en dalende vraag de impact van de macro-economische onzekerheden weerspiegelden.

In **Frankrijk** vertoont de markt een gematigd herstel: de vraag van winkelketens blijft solide en de financiële indicatoren blijven stabiel, maar de politieke onzekerheid weegt op het vertrouwen van bedrijven en consumenten, wat de investeringen beperkt.

In **Spanje** is de periphere retail het meest dynamische, met een groot aantal projecten in ontwikkeling, een constante vraag van nieuwe huurders en een sterke stijging van het investeringsvolume. De markt biedt een goed rendementspotentieel; toch is enige voorzichtigheid aangewezen, gezien het risico op overcapaciteit.

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Commercialisering

Ascencio heeft in het afgelopen boekjaar opnieuw de relevantie van haar strategie aangetoond in deze uitdagende marktcontext. Ze heeft haar portefeuille van commerciële activa actief beheerd, met een gestaag commercialiseringstempo, en het aantal ondertekende huurovereenkomsten was minstens vergelijkbaar met dat van het vorige boekjaar.

In totaal werden er 28 overeenkomsten gesloten (17 nieuwe huurovereenkomsten en 11 verlengingen), met een verhuurbare oppervlakte van meer dan 27.000 m² en 3,2 miljoen EUR aan jaarlijkse huuropbrengsten, wat neerkomt op bijna 6% van de oppervlakte en huurinkomsten van de vastgoedportefeuille. Ter vergelijking: in het vorige boekjaar werden er 25 overeenkomsten gesloten voor in totaal 21.000 m² en 2,5 miljoen EUR aan huurinkomsten. De huurprijzen die dit jaar werden onderhandeld, lagen gemiddeld 10,8% hoger dan de geschatte huurwaarde en gemiddeld 4,2% lager

dan de vorige huurprijzen voor de betreffende verhuureenheden. Deze impact is uitsluitend te wijten aan de verlenging van twee langlopende huurcontracten met huurprijzen vastgesteld op marktniveau. Als we deze twee specifieke verlengingen buiten beschouwing laten, liggen de gemiddelde heronderhandelde huurprijzen iets hoger dan de vorige huurprijzen.

De volgende commerciële transacties werden met name afgerond:

- In België:
 - in Hannuit (Route de Landen): 3 nieuwe huurcontracten (Vanden Borre, Maxi Zoo en Boulangerie Louise);
 - in Couillet (Bellefleur): 2 nieuwe huurcontracten (Extra en Jules) ;
 - in Genval (Papeteries de Genval): 1 nieuwe huurcontract (Les Petites Françaises) en 1 verlenging;
 - in La Louvière (Cora): 2 verlengingen.
- In Frankrijk:
 - in Fches-sur-Saône (Parc des Bouchardes): 3 nieuwe huurcontracten (Dalery, Atol en Tedi) en 3 verlengingen.
- In Spanje:
 - in Barcelona: 1 nieuwe huurcontract (Fitness Park).

Daarnaast heeft Ascencio 21 kortlopende huurovereenkomsten gesloten of verlengd, voornamelijk om bezettingsflexibiliteit te behouden in gebouwen waar renovatie- of herontwikkelingsprojecten plaatsvinden. Dit is met name het geval in België in Ukkel, waar 15 kortlopende huurcontracten zijn getekend in afwachting van grote renovatiewerken op deze site.

Het commerciële vastgoedsegment had echter ook te lijden onder het faillissement van verschillende historische keten, waaronder Casa en Leen Bakker, gespecialiseerd in woninginrichting, evenals textielketens zoals Cassis Paprika. Deze faillissementen hadden echter een relatief beperkte impact op Ascencio's portefeuille, aangezien de enkele getroffen bedrijfsunits grotendeels al opnieuw verhuurd waren of in vergevorderde besprekingen over hun herlocatie verkeerden.

Deze interesse in de leegstaande eenheden geeft blijk van het weerstandsvermogen van de portefeuille en de aantrekkelijkheid van de strategische locaties van Ascencio.

Het jaar stond ook in het teken van de aangekondigde sluiting van de Cora-hypermarkten in België tegen 2026 en de overname van deze vestigingen door Mitiska met het oog op hun herontwikkeling. Ascencio, eigenaar van verschillende naburige handelszones (La Louvière, Châtelineau, Messancy en Rocourt), verwelkomt dit revitaliseringsproject, dat uiteindelijk de globale aantrekkelijkheid van de locaties in kwestie zal vergroten. Ascencio is van plan om nauw samen te werken met Mitiska om deze herontwikkeling tot een goed einde te brengen en waarde te creëren voor alle betrokkenen.

In deze omstandigheden blijft de EPRA bezettingsgraad voor Ascencio's vastgoedportefeuille hoog op 97,2% op 30/09/2025 (vs 97,8% op 30/09/2024).

EPRA bezettingsgraad (%)	30/09/2025	30/09/2024	Δ 12m
België	96,6%	96,9%	-0,3%
Frankrijk	97,6%	98,7%	-1,0%
Spanje	100,0%	100,0%	0,0%
TOTAAL	97,2%	97,8%	-0,6%

Op 30/09/2025 was de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor Ascencio's gebouwen 2,9 jaar tot hun eerste vervaldag ("WALB") en 7,5 jaar tot hun einddatum ("WALT").

Overdrachten:

Ascencio ging door met de rotatie van haar portefeuille door verschillende verkooptransacties af te ronden binnen haar Belgische vastgoedportefeuille met activa die niet-strategisch waren geworden in Ghlin, Doornik, Châtelineau en Hannuit, voor een totale verkoopprijs van 5,6 miljoen EUR. Deze overdrachten vonden plaats tegen transactiebedragen die over het algemeen hoger waren dan de laatste reële waarde van deze activa, goed voor een totale gerealiseerde meerwaarde van 1,1 miljoen EUR.

Investerings:

Het Bedrijf zette haar meerjarige investeringsprogramma in de portefeuille voort en voerde werkzaamheden uit ter waarde van 2,1 miljoen EUR, voornamelijk voor dakrenovatieprojecten in België (Châtelet, Châtelineau, Ottignies, enz.), Frankrijk (Chanas) en Spanje (Barcelona en Valencia). Ze heeft ook een handelsruimte herontwikkeld in Messancy (België) en voerde verschillende werkzaamheden uit om nieuwe huurders te verwelkomen in Frankrijk (Crêches-Sur-Saône en Bourgoin-Jallieu).

Waardering vastgoedportefeuille

De waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio op 30/09/2025 bedroeg 746,5 miljoen EUR, wat perfect stabiel is (+0,2 miljoen EUR/+0,0%) - investeringen en desinvesteringen niet meegerekend - ten opzichte van de waarde op 30/09/2024. Deze stabiliteit is des te opmerkelijker in de huidige marktomstandigheden, gelet op het groot aantal onzekerheden en de toenemende druk op bepaalde commerciële sectoren. Deze trend, die al verscheidene jaren zichtbaar is, toont eens te meer aan hoe goed het segment van de detailhandel in levensmiddelen en de retailparken standhoudt, net het soort van activa dat Ascencio in de portefeuille heeft.

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

	30/09/2025				30/09/2024			Δ Reële waarde (excl. inv./div.)
VASTGOED- PORTEFEUILLE	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	EPRA bezettings graad	Bruto- rendement	Reële waarde (000 EUR)	EPRA bezettings graad	Bruto- rendement	
BELGIË	55%	410.458	96,6%	7,10%	412.910	96,9%	7,19%	0,2%
FRANKRIJK	41%	304.410	97,6%	6,84%	304.986	98,7%	6,78%	-0,3%
SPANJE	4%	31.600	100,0%	6,39%	30.725	100,0%	6,59%	1,6%
TOTAAL VASTGOED- PORTEFEUILLE	100%	746.468	97,2%	6,96%	748.621	97,8%	6,99%	0,0%

ESG-prestaties

In het afgelopen boekjaar heeft Ascencio een analyse uitgevoerd om haar dubbele materialiteitsmatrix op te stellen, waarmee enerzijds de impact van Ascencio's activiteiten op haar omgeving wordt beoordeeld en anderzijds de invloed daarvan op de Vennootschap, zodat ze de prioriteiten van haar ESG-engagement kan vastleggen. Hoewel Ascencio sinds de publicatie van de Omnibus-verordening niet langer verplicht is om een duurzaamheidsverslag te publiceren in overeenstemming met de *Corporate Sustainability Reporting Directive* ("CSRD"), heeft de Vennootschap zich niettemin laten inspireren door de principes van de CSRD om haar ESG-beleid te structureren en de prioriteiten op het gebied van duurzaamheid te bepalen.

Deze analyse maakt het kortom mogelijk om de belangrijkste strategische lijnen van Ascencio's ESG-beleid vast te leggen.

Belangrijkste initiatieven en realisaties van dit boekjaar:

Op het milieugebied:

1. Ingebruikname van de eerste oplaadpunten in haar Franse portefeuille, goed voor in totaal 65 oplaadpunten, of ongeveer 25% van het totale project. Deze mijlpaal is een grote stap voorwaarts in de uitvoering van het plan en zal de aantrekkelijkheid van de betrokken sites helpen verhogen. Uiteindelijk zullen de 276 geplande oplaadstations in de Franse portefeuille gegarandeerde extra inkomsten opleveren van minstens 0,4 miljoen EUR per jaar;
2. Installatie van 750 m² aan fotovoltaïsche panelen op het dak van haar supermarkt in Ottignies (België) en ondertekening van een raamovereenkomst voor de installatie, in het voorjaar van 2026, van 4.250 m² aan zonnepanelen op het dak van verschillende winkels in haar retailpark Bellefleur (Couillet - België), waarvan de energieproductie in de eerste plaats ten goede zal komen aan de huurders van Ascencio, en tegen een voordeligere prijs dan de marktprijs. Deze investeringen, voor een bedrag van 500.000 EUR, zullen ook extra inkomsten voor Ascencio opleveren en, in het geval van het Bellefleur retailpark, de voortzetting van het BREEAM 'in use' certificeringsproces mogelijk maken;
3. Ondertekening van raamovereenkomsten met twee externe investeringspartners voor de installatie van 17.500 m² aan fotovoltaïsche parkeerluifels op 4 vestigingen in Frankrijk. Dit model moet ervoor zorgen dat de opgewekte elektriciteit door de zonnepanelen op de luifels grotendeels door de betrokken detailhandelaars zelf wordt verbruikt;
4. Uitvoering van een koolstofaudit. Dit initiatief maakt deel uit van Ascencio's decarbonisatieplan, bedoeld om over een degelijke grondslag voor metingen te beschikken, potentiële hefboomen te identificeren en geleidelijk een cultuur van koolstofbeheersing binnen het bedrijf te vestigen.

Op sociaal gebied:

1. De inhuldiging van Ascencio's gerenoveerde hoofdkantoor, dat haar werknemers een moderne, flexibele werkruimte biedt die communicatie en samenwerking bevordert. Deze inrichting is internationaal bekroond en viel in de prijzen op de INT Interior Design Awards 2025 – Los Angeles;
2. Voortzetting van de organisatie van Academy- en stageprogramma's voor haar werknemers;
3. Begeleiding van studenten van ICHEC en de Louvain School of Management bij hun eindwerk;
4. Deelname aan evenementen om sport en de strijd tegen honger te ondersteunen, zowel op teamniveau als door het organiseren van acties in de retailparken.

Op het gebied van corporate governance:

1. Herbeoordeling van de interne bedrijfsprocessen in het licht van het nieuwe IT-systeem voor het beheer van administratieve, boekhoudkundige en huuractiviteiten;
2. Start van het implementatieproces van een nieuwe IT-tool die de automatisering van de analyse- en rapportagesystemen voor onroerend goed moet verbeteren;
3. Uitvoering van audits om de robuustheid van de door het bedrijf opgezette IT-systemen te verifiëren, zowel wat betreft de beveiliging van de infrastructuur als de back-upomgeving om de bedrijfscontinuïteit te garanderen;

4. Publicatie van het duurzaamheidsverslag, waarin de prestaties van de Vennootschap op dit gebied worden beschreven, in overeenstemming met de EPRA sBPR ("sustainability Best Practice Recommendations") principes, waarvoor Ascencio voor het derde achtereenvolgende jaar een "Gold" label ontving, als erkenning voor de transparantie van de gepubliceerde informatie.

FINANCIËLE ACTIVITEITEN

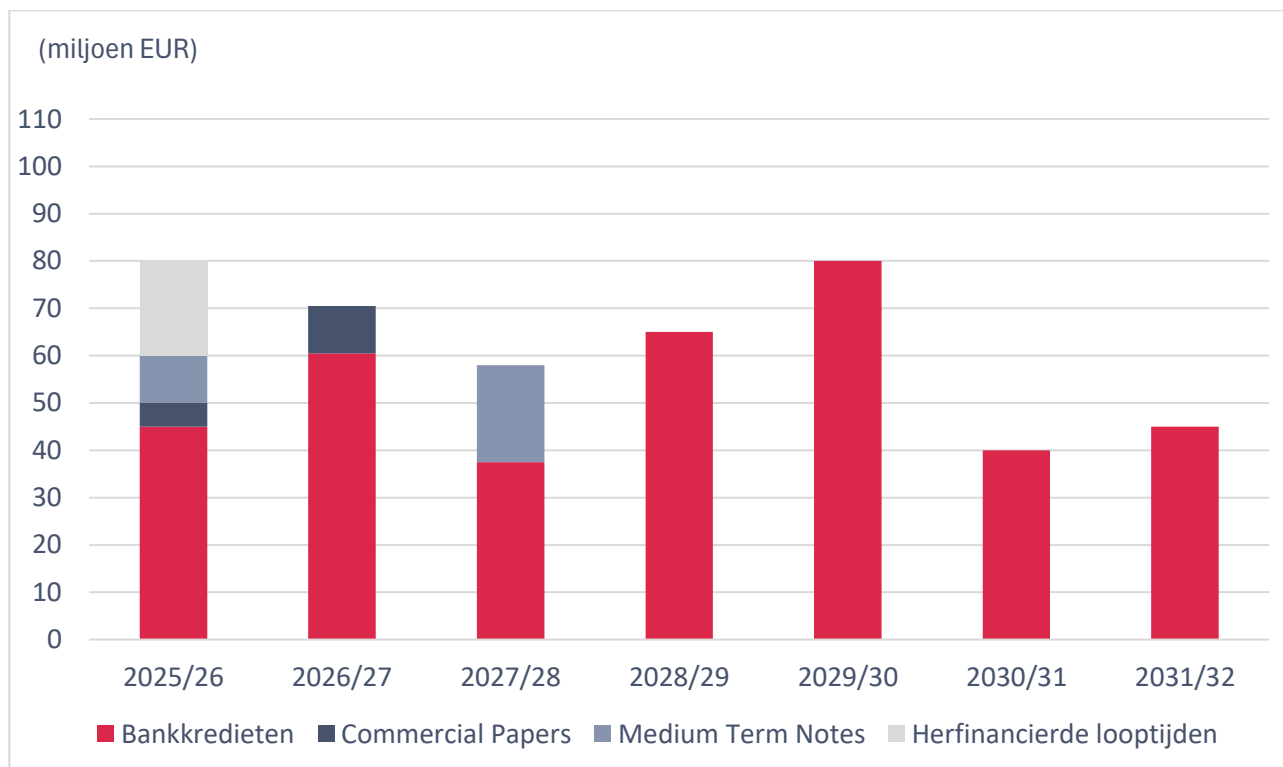
Ascencio heeft haar herfinancieringsoperaties proactief beheerd en heeft daarbij gezorgd voor een goede balans tussen beschikbare kredieten en financieringskosten. Als onderdeel van haar conservatief cash management verleent het bedrijf prioriteit aan de herfinanciering van aflopende bankkredietlijnen om zo de banden met haar bankpartners te onderhouden en zelfs te versterken.

Tijdens de verslagperiode heeft de Vennootschap kredietlijnen bij banken verlengd voor een totaalbedrag van 90 miljoen EUR, in de vorm van 5 leningen ("term loan" of "revolving") met 4 van haar bestaande bankpartners. Deze leningen werden afgesloten voor een gemiddelde looptijd van meer dan 5,5 jaar, tegen financiële voorwaarden die in lijn liggen met andere bestaande financieringen. Deze mooie prestatie illustreert de kwaliteit van Ascencio's relaties met haar bankpartners en hun vertrouwen in de goede bedrijfsvoering van de Vennootschap.

Om de financieringskosten te optimaliseren, heeft de Vennootschap ervoor gekozen om de hoeveelheid liquide middelen te verlagen door de eerste tranche van de obligatie-uitgifte van 10 miljoen EUR van 2022 niet te herfinancieren in maart 2025.

In een vertragende investeringsmarkt is het bedrijf van mening dat het zijn beschikbaarheden kan verlagen en toch voldoende liquiditeit kon aanhouden om haar activiteiten te financieren.

Door deze herfinancieringstransacties bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van Ascencio's schuld nu 3,3 jaar (vergeleken met 3,0 jaar op 30/09/2024) en is het looptijdprofiel van haar financieringsstructuur evenwichtig gespreid in de tijd, zoals blijkt uit de onderstaande grafiek:



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

(000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024	
	langlopende	kortlopende	langlopende	kortlopende
Bankkredieten	192.538	32.856	145.589	64.204
Commercial Papers	0	20.250	0	39.500
Medium Term Notes	20.470	10.654	30.454	656
Bonds	9.965	5.232	14.937	10.361
Investeringskredieten	403	584	986	559
Financiële schulden (zonder IFRS 16)	223.377	69.576	191.967	115.280
Financiële schulden IFRS 16	4.370	0	4.424	0
Financiële schulden	227.747	69.576	196.391	115.280
Totaal financiële schulden	297.323		311.671	

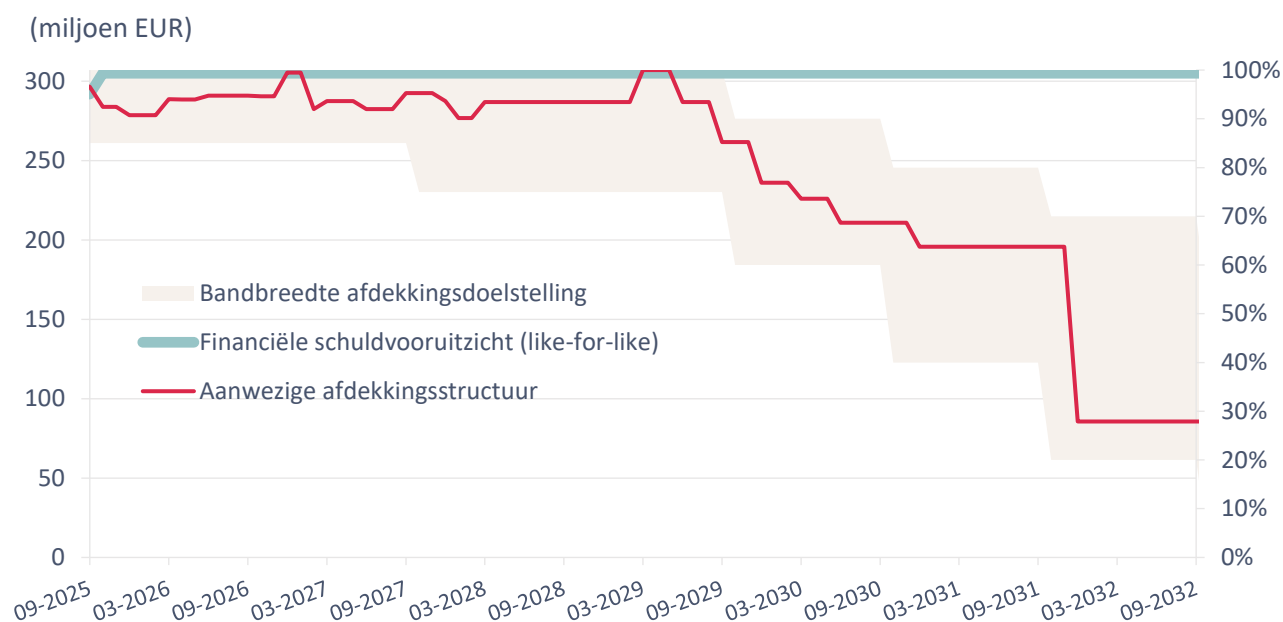
Op 30/09/2025 beschikte de Vennootschap over ongebruikte kredietlijnen voor in totaal 147,8 miljoen EUR (d.w.z. 40% van de totale gewaarborgde bankschulden), waarvan 98,5 miljoen EUR beschikbaar bleef na aftrek van de 100% back-up voor de uitgiftes van thesauriebewijzen (*Commercial Papers*) en de toekomstige financiering van het dividend over het boekjaar. Deze liquide middelen stellen de Vennootschap in staat om haar operationele behoeften en de investeringen in haar portefeuille gemakkelijk te dekken, en om voldoende capaciteit te hebben om eventuele aankopen te financieren.

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. Dit beleid bestaat erin de verwachte schuldenlast af te dekken op basis van afzonderlijk vastgelegde ratio's voor elk jaar over een periode van 7 jaar. Het maakt het mogelijk om de volatiliteit van de financiële uitgaven op de korte en middellange termijn drastisch te verminderen en tegelijkertijd te anticiperen op de afdekkingsbehoeften die op langere termijn nodig zijn.

Om de vooropgestelde ratio's te bereiken voerde Ascencio een aantal hedgingoperaties uit:

- verwerving van 6 vastrentende IRS-betalers, voor een totaal nominaal bedrag van 75 miljoen EUR, voornamelijk actief in de afdekkingsperiode 2029 tot 2032;
- herstructurering van 3 IRS in de bestaande portefeuille, actief tussen 2025 en 2031 voor een totaal nominaal bedrag van 95 miljoen EUR, door ze te liquideren en de opbrengsten te herinvesteren in nieuwe IRS, zij het met andere kenmerken op vlak van afdekkingsperiode, nominaal bedrag of rente.

Dankzij deze transacties behaalde de Vennootschap op 30/09/2025 een 'spot' afdekkingsratio¹ van 96,6% en een derivatenstructuur voor de jaren 2025 tot 2032 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 schuldenlast¹ van de Vennootschap 2,15% op 30/09/2025 (vs 2,22% op 30/09/2024), voor een gemiddelde schuldenlast van 307,0 miljoen EUR (vs 316,3 miljoen EUR). Deze marginale vermindering van de gemiddelde kost van de schuldenlast¹, tot een niveau ver onder de huidige stand van de rente, geeft blijk van de doeltreffendheid van het herfinancierings- en renteafdekkingsbeleid van Ascencio.

¹ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie de tabellen aan het einde van dit persbericht.

Geconsolideerd resultaat van het boekjaar 2024/2025

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
HUURINKOMSTEN	53.866	53.345
Met verhuur verbonden kosten	-95	-223
Doorgefactureerde vastgoedkosten	1.118	766
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-219	-308
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-118	-15
VASTGOEDRESULTAAT	54.552	53.565
Vastgoedkosten	-5.562	-5.074***
Algemene kosten van de vennootschap	-4.907	-4.958***
Overige operationele opbrengsten en kosten	3	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT	44.086	43.534
<i>Operationele marge (*)</i>	<i>81,8%</i>	<i>81,6%</i>
Financiële inkomsten	461	309
Uitsluiting van het resultaat uit de liquidatie van financiële instrumenten	-457**	0
Netto interestkosten	-5.895	-6.477
Andere financiële kosten	-952	-816
Belastingen	-565	-364
EPRA RESULTAAT	36.678	36.185
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.061	1
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	77	5.963
Resultaat op de portefeuille van vastgoedbeleggingen	1.138	5.964
Herintegratie van het resultaat van de liquidatie van financiële instrumenten	457**	0
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-2.408	-16.395
Uitgestelde belastingen	-228	-238
NETTORESULTAAT	35.637	25.517
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	5,56	5,49
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	5,40	3,87
AANTAL AANDELEN	6.595.985	6.595.985

* Alternatieve Prestatiemaatsatf (APM). Zie de tabellen aan het einde van dit persbericht.

** Uitsluiting van de berekening van de EPRA Earnings vanaf het boekjaar 2024/2025 van het resultaat uit de liquidatie van financiële instrumenten.

*** Heraanpassing van de cijfers in verband met de herclassificatie van een bedrag van 239 KEUR tussen Algemene kosten en Vastgoedkosten.

De **huurinkomsten** bedroegen 53,9 miljoen EUR, een stijging van 1,0% ten opzichte van de vergelijkbare periode vorig jaar (like-for-like gelijk aan 1,5%). De verdeling per land is als volgt:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2025		30/09/2024		Δ
België	29.719	55%	29.831	56%	-0,4%
Frankrijk	22.127	41%	21.538	40%	2,7%
Spanje	2.021	4%	1.975	4%	2,3%
TOTAAL	53.866	100%	53.345	100%	1,0%

De stijging van **de huurinkomsten** was te danken aan positieve trends in Frankrijk en Spanje, voornamelijk als gevolg van huurindexatie, deels tenietgedaan door lagere inkomsten in België door de verkoop van gebouwen in de loop van het boekjaar. Als we de wijziging in de vastgoedportefeuille buiten beschouwing laten, zijn de Belgische huurinkomsten met 0,6% gestegen, waarbij de positieve impact van de indexering grotendeels teniet werd gedaan door (i) de heronderhandeling van twee langetermijnhuurcontracten tegen een lagere huurprijs die overeenstemt met de marktprijzen en (ii) een lichte achteruitgang van de bezettingsgraad.

De **met verhuur verbonden kosten** bedroegen 0,1 miljoen EUR (vs 0,2 miljoen EUR), voornamelijk door de aanzienlijk gedaalde afschrijvingen op dubieuze handelsvorderingen, wat de robuustheid van Ascencio's klantenportefeuille aantoont.

Deze verschillende posten, samen met de doorgefactureerde vastgoedkosten (voornamelijk gestegen door de ontvangst van schadevergoedingen in Spanje en Frankrijk) en niet doorgefactureerde huurlasten en taksen, zorgden ervoor dat het **vastgoedresultaat** op 30/09/2025 uitkwam op 54,6 miljoen EUR, een stijging van 1,8% (vs 53,6 miljoen EUR op 30/09/2024).

De **vastgoedkosten** zijn met 9,6% gestegen (5,6 miljoen EUR vs 5,1 miljoen EUR) door de hogere commerciële kosten (makelaarscommissies bijerverhueringen en advocatenkosten voor commerciële onderhandelingen) en technische kosten in verband met herstelwerkzaamheden in de Spaanse portefeuille.

De **algemene kosten** zijn met 1,0% gedaald (4,9 miljoen EUR vs 5,0 miljoen EUR), grotendeels als gevolg van eenmalige kosten die vorig jaar werden besteed aan de studie van een Spaans overnameproject dat uiteindelijk niet werd uitgevoerd.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedroeg het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 44,1 miljoen EUR, een stijging van 1,3% (vs 43,5 miljoen EUR), wat een operationele marge oplevert van 81,8% (vs 81,6%).

De **financieringskosten** zijn met 6,1% gedaald als gevolg van het gecombineerde effect van (i) lagere rentetarieven en een lagere totale schuld in de afgelopen maanden, en (ii) de doeltreffendheid van het hedgingbeleid dat de Vennootschap voert. Er dient opgemerkt te worden dat vanaf dit boekjaar de resultaten van de herstructurering van de afdekkingsinstrumenten (+0,5 miljoen EUR) uitgesloten werden van het financieel resultaat bij de berekening van de EPRA Earnings.

De **fiscale lasten** bedroegen 0,6 miljoen EUR, een stijging ten opzichte van 0,4 miljoen EUR vorig jaar, voornamelijk als gevolg van het ontstaan van een belastinggrondslag in België in verband met bepaalde verworpen uitgaven die niet langer worden gecompenseerd door overgedragen fiscale verliezen waarvan het bedrijf verschillende jaren heeft kunnen gebruik maken.

Rekening houdend met deze veranderingen kwam de **EPRA Earnings** uit op 36,7 miljoen EUR op 30/09/2025, een stijging van 1,4% (vs 36,2 miljoen). De EPRA Earnings per aandeel steeg daardoor naar 5,56 EUR (vs 5,49 EUR).

Het **resultaat op de portefeuille van vastgoedbeleggingen** bedroeg 1,1 miljoen EUR (vs 6,0 miljoen EUR), voornamelijk bestaande uit de totale gerealiseerde meerwaarde op 4 verkochte activa in de Belgische portefeuille. Bovendien omvat dit resultaat de volledige positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille (+0,1 miljoen EUR vs +6,0 miljoen EUR).

De **herwaardering van de afdekkingsinstrumenten** bedroeg -2,4 miljoen EUR op 30/09/2025 (vs -16,4 miljoen EUR). Dit verschil in de negatieve herwaardering is te wijten aan de lichte daling van de rentevoet in het afgelopen boekjaar, terwijl de rente in het voorgaande boekjaar veel sterker waren gedaald.

Bijgevolg, bedroeg het **nettoresultaat** 35,6 miljoen EUR op 30/09/2025, een aanzienlijke stijging (+39,7%) ten opzichte van 25,5 miljoen EUR een jaar geleden, wat neerkomt op respectievelijk 5,40 EUR en 3,87 EUR per aandeel.

Geconsolideerde balans aan het einde van het boekjaar 2024/2025

(000 EUR)	30/09/2025	30/09/2024
ACTIVA	773.579	780.658
VASTE ACTIVA	761.889	766.105
Immateriële vaste activa	459	375
Vastgoedbeleggingen	746.468	748.621
Andere materiële vaste activa	778	963
Andere vaste activa	14.184	16.145
VLOTTENDE ACTIVA	11.690	14.553
Activa bestemd voor verkoop	0	259
Financiële vlottende activa	666	926
Handelsvorderingen	5.257	6.120
Kas en kasequivalenten	2.839	3.070
Andere vlottende activa	2.928	4.179
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	773.579	780.658
EIGEN VERMOGEN	450.195	442.921
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	238.598	207.967
Langlopende financiële schulden	227.747	196.391
Andere langlopende verplichtingen	4.107	5.060
Uitgestelde belastingen	6.744	6.516
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	84.786	129.771
Kortlopende financiële schulden	69.576	115.280
Andere kortlopende verplichtingen	15.210	14.491
IFRS NAV (EUR/aandeel)	68,25	67,15
EPRA NTA (EUR/aandeel)	67,14	65,80
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	41,0%	42,8%
EPRA LTV	40,7%	42,1%

Activa

De activa van de balans van de Vennootschap bestaan voor 96% uit **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde 746,5 miljoen EUR bedraagt op 30/09/2025, (vs 748,6 miljoen EUR op 30/09/2024), wat met andere woorden het perfect stabiele karakter van de portefeuille aantoonst (+0,1 miljoen EUR/+0,0%, exclusief investeringen en desinvesteringen). Overeenkomstig IFRS 16 bevat deze portefeuille ook de gebruiksrechten die de Vennootschap in erfpacht bezit, voor een geherwaardeerde waarde van 4,0 miljoen EUR (voornamen in verband met de Genval-site in België).

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

	30/09/2025		30/09/2024	
VASTGOEDBELEGGINGEN	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	Δ Reële waarde (excl. inv.)
BELGIË	54,2%	404.679	407.371	0,2%
FRANKRIJK	40,8%	304.410	304.986	-0,3%
SPANJE	4,2%	31.600	30.725	1,6%
TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	99,2%	740.689	743.082	0,0%
ONTWIKKELINGSPROJECTEN (BELGIË)	0,8%	5.779	5.539	-2,3%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	100,0%	746.468	748.621	0,0%

In België daalde de waarde van de portefeuille met gebouwen beschikbaar voor verhuur voornamelijk door de verkoop in de loop van het jaar van gebouwen in Doornik en Hannuit en van de supermarkt in Châtelineau, voor een totale reële waarde van 4,3 miljoen EUR. De impact van deze verkopen werd gedeeltelijk gecompenseerd door een investeringsbedrag van 1,0 miljoen EUR, voornamelijk voor de herontwikkeling van een handelsruimte in Messancy en dakrenovaties in Ottignies, Châtelet, Châtelineau, enz. Investerings- en desinvesteringen buiten beschouwing gelaten, bedroeg de variatie in de reële waarde +0,8 miljoen EUR (+0,2%), door een combinatie van (i) het positieve effect van huurindexeringen en de stijging van bepaalde markthuurlaasten en (ii) het negatieve effect van verschillende vertrekken en faillissementen in de loop van het jaar.

In Frankrijk onderging de portefeuille een negatieve herwaardering van -0,9 miljoen EUR, terwijl er 0,3 miljoen EUR werd geïnvesteerd, voornamelijk in de renovatie van een dak in Chanas en de voorbereiding van de komst van nieuwe huurders in Bourgoin-Jallieu en Crêches-sur-Saône. De negatieve herwaardering is voornamelijk te wijten aan huurgebeurtenissen en een tijdelijke verhoging van de belasting op de overdracht van onroerende goederen, die ook een tijdelijke negatieve impact had op de berekening van de waardering.

In Spanje bedroeg de herwaardering van de portefeuille +0,5 miljoen EUR door de toegepaste rendementscorrecties om de goede gezondheid en dynamiek van de Spaanse vastgoedmarkt te weerspiegelen. Daarnaast werd er ook 0,4 miljoen EUR geïnvesteerd in dakrenovaties in de gebouwen in Barcelona en Valencia.

De Belgische portefeuille omvat ook ontwikkelingsprojecten met betrekking tot verschillende winkelunits in het Bellefleur retailpark in Couillet, waarvoor een bouwvergunning is ontvangen, en de winkelgalerij in de Avenue de Fré in Ukkel, waarvoor de procedure voor de bouwvergunning nog loopt.

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. Deze vaste activa omvatten ook de installatiekosten van een nieuwe tool voor vastgoedbeheer, nog in de implementatiefase, en die ook zullen worden afgeschreven vanaf de datum van ingebruikname.

Andere materiële vaste activa bestaan voornamelijk uit de werkzaamheden voor de inrichting (geboekt tegen kostprijs) 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 30/09/2025 bedroeg deze post 13,9 miljoen EUR, (vs 15,8 miljoen EUR een jaar eerder).

Aan het einde van het vorige boekjaar omvatten de **activa bestemd voor verkoop** het gebouw in Ghlin (België), waarvoor een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst was ondertekend. Door de verkoop van dit actief in de loop van het jaar is deze post op nul gezet. De vastgoedportefeuille van Ascencio bevat geen onroerende goederen die op de balansdatum het voorwerp uitmaken van een verkoop.

Financiële vlottende activa omvatten alleen de positieve reële waarden van afdekkingsinstrumenten die in het volgende boekjaar aflopen, en de pro rata te ontvangen opgelopen, niet vervallen rente op afdekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt.

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg 5,3 miljoen EUR op 30/09/2025 (vs 6,1 miljoen EUR). Het bedrijf blijft bijzondere aandacht besteden aan deze openstaande vorderingen, waarvan het saldo is gedaald in vergelijking met vorig boekjaar. Deze bestaan overwegend uit niet vervallen vorderingen met betrekking tot gefactureerde huurgelden en afrekeningen van gemeenschappelijke lasten en de onroerendgoedbelasting die jaarlijks vlak voor het einde van het boekjaar worden gefactureerd. Ze omvatten ook de bedragen van onbetaalde vervallen vorderingen, waarvoor het bedrijf een strikte opvolgingsprocedure heeft gecreëerd. Hoewel het economisch klimaat moeilijk blijft, heeft Ascencio geen significante toename van het aantal onbetaalde vorderingen vastgesteld waardoor er aanzienlijke voorzieningen aangelegd zouden moeten worden.

De post **kas en kasequivalenten** bleef over het algemeen stabiel (2,8 miljoen EUR vs 3,1 miljoen EUR). Het bedrijf spant zich in om haar kaspositie dynamisch te beheren, zodat er zo min mogelijk liquide middelen op de bankrekeningen staan.

De **andere vlottende activa**, met onder meer terugvorderbare btw-bedragen, verstrekte middelen voor gemeenschappelijke kosten van mede-eigendommen en overlopende rekeningen, waren een heel pak lager dan op het einde van het vorige boekjaar. Deze daling is voornamelijk toe te schrijven aan (i) de overname in intern beheer van een retail park in de Franse portefeuille en (ii) een boekhoudkundige overheveling, van overlopende rekeningen naar financiële vlottende activa, van te ontvangen opgelopen niet vervallen rente op afdekkingsinstrumenten.

Eigen vermogen en verplichtingen

Op 30/09/2025 bedroeg het totale **eigen vermogen** 450,2 miljoen EUR, een toename van 1,6% ten opzichte van de 442,9 miljoen EUR op 30/09/2024. Deze stijging is te danken aan het hogere nettoresultaat van het boekjaar (+35,6 miljoen EUR) dan het dividend dat in februari 2025 werd uitgekeerd (28,6 miljoen EUR). Op deze basis is de IFRS intrinsieke waarde per aandeel 68,25 EUR (vs 67,15 EUR op 30/09/2024), terwijl de EPRA NTA per aandeel 67,14 EUR bedraagt (vs 65,80 EUR).

Aan de passiefzijde bedragen de **financiële schulden (lang- en kortlopend)** 297,3 miljoen EUR, een daling in vergelijking met 311,7 miljoen EUR op 30/09/2024. Deze daling is het gevolg van de solide kasstromen die Ascencio genereert en de toegepaste minimale uitbetalingsratio, waardoor de Vennootschap haar balansstructuur kon versterken en tegelijkertijd een hogere vergoeding aan haar aandeelhouders kon uitkeren. Naast de effectief gebruikte financieringslijnen ten belope van 292,9 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 post **andere langlopende financiële verplichtingen** is gedaald van 5,1 miljoen EUR naar 4,1 miljoen EUR. Deze post omvat voornamelijk negatief gewaardeerde afdekkingsinstrumenten, die zijn gedaald ten opzichte van het vorige boekjaar, evenals de ontvangen huurgaranties van huurders, die over het algemeen stabiel zijn gebleven in vergelijking met vorig jaar.

De **uitgestelde belastingen** zijn licht gestegen door het gecombineerde effect van een hogere uitgestelde belastingverplichting in de Franse portefeuille en een terugneming op de voorziening voor de exit tax op de dochteronderneming Holdtub NV toen deze werd opgeslorpt door haar moedermaatschappij Ascencio NV.

De geconsolideerde **EPRA-schuldgraad** bedraagt 40,7% op 30/09/2025, minder dan de 42,1% op 30/09/2024. Als gevolg hiervan beschikt de Vennootschap over een nog sterkere balansstructuur, waardoor het haar dagelijkse activiteiten kan financieren en de flexibiliteit heeft om nieuwe investeringen te doen zonder op korte termijn een beroep te hoeven te doen op de kapitaalmarkt.

Geconsolideerde gegevens per aandeel

AANTAL AANDELEN	30/09/2025	30/09/2024
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)		
EPRA EARNINGS	5,56	5,49
Nettoresultaat	5,40	3,87
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	450.195	442.921
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	68,25	67,15
Aanpassingen(000 EUR) :		
Uitgestelde belastingen	6.744	6.516
Reële waarde van de financiële instrumenten	-13.623	-15.053
Immateriële vaste activa	-459	-375
EPRA NTA (000 EUR)	442.857	434.008
EPRA NTA per aandeel (EUR)	67,14	65,80

VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

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

CORPORATE GOVERNANCE

Alle bestuursmandaten van Ascencio Management NV die afliepen op de jaarlijkse algemene vergadering in juni 2025 zijn verlengd voor een periode van 1 jaar.

RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR 2024/2025

Gelet op het resultaat over het boekjaar 2024/2025 zal de raad van bestuur van Ascencio Management NV, de enige statutaire bestuurder van Ascencio NV, aan de algemene vergadering van 30/01/2026 voorstellen om een brutodividend van 4,45 EUR per aandeel (3,115 EUR netto per aandeel) goed te keuren, oftewel een stijging van 3,5% ten opzichte van het vorige boekjaar. Dit dividend vertegenwoordigt een uitbetalingsratio van 79,8% 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

AANDEELHOUDERS	Aantal aandelen	Percentage
Carl, Eric, John Mestdagh en gecontroleerde bedrijven	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

In dit onzekere economisch klimaat en met een commerciële vastgoedmarkt die onder grote druk staat, blijft Ascencio erin slagen om solide operationele en financiële prestaties te realiseren, wat de relevantie van haar bedrijfsmodel, de sterkte van haar fundamentals en haar capaciteit om duurzame waarde te creëren aantoonst. Haar nichestrategie, gericht op voedingswinkels en retailparken, geeft blijk van een groot weerstandsvermogen. Deze winkelketens, die beantwoorden aan de essentiële behoeften van de consument en stabiele bezoekersaantallen kunnen voorleggen, hebben hun robuustheid bewezen tijdens de coronacrisis en blijven goed standhouden ondanks de snelle veranderingen in de retailsector. Deze doelbewuste positionering, in combinatie met ons actief portefeuillebeheer en onze nauwe band met partnerketens, heeft het mogelijk gemaakt de huurinkomsten veilig te stellen en tegelijkertijd de aantrekkelijkheid van de activa op de lange termijn te garanderen.

Financieel kan het bedrijf bogen op een gezond balans en een voorbeeldige flexibiliteit. Een conservatief beheer van de schulden, in combinatie met een zorgvuldige gebruik van zijn kapitaal, stelt ons in staat om marktschommelingen het hoofd te bieden. Deze discipline, aangevuld met onze duidelijke visie en verantwoordelijk bestuur, is een belangrijke troef in het nastreven van onze ESG-beleid en het benutten van alle groeikansen die zich voordoen, terwijl ook de winstgevendheid op de lange termijn gewaarborgd blijft.

Ascencio is van plan om haar bewezen strategie voort te zetten van beheerste groei die toegevoegde waarde oplevert, en die bovenal gebaseerd is op duurzame winstgevendheid ten gunste van haar aandeelhouders.

FINANCIËLE KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER 2025/2026

Gewone algemene vergadering 2024/2025	30 januari 2026 (14.30 u.)
Datum van het knippen van de coupon ('ex-date')	5 februari 2026
Inschrijvingsdatum (Record date)	6 februari 2026
Betalbaarstellingsdatum van het dividend	9 februari 2026
Tussentijdse verklaring op 31 december 2025	18 februari 2026 (17.40 u.)
Financieel halfjaarverslag op 31 maart 2026	20 mei 2026 (17.40 u.)
Tussentijdse verklaring op 30 juni 2026	22 juli 2026 (17.40 u.)
Jaarbericht op 30 september 2026	25 november 2026 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2025/2026	29 januari 2027 (17.40 u.)

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht samen gelezen worden met het financiële jaarverslag op 30/09/2025 dat ten laatste een maand voor de gewone algemene vergadering van 30/01/2026 kan worden geraadpleegd op de website www.ascencio.be.

AUORE ANBERGEN

Head of IR, Marketing & Communicatie

Tel.: +32 (0)71.91.95.23

aurore.anbergen@ascencio.be

CÉDRIC BIQUET

Chief Financial Officer

Tel: +32 (0)71.91.95.03

cedric.biquet@ascencio.be

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 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 bijna 100 vastgoedactiva met een totale oppervlakte van circa 440.000 m² en die huuropbrengsten van ongeveer 54 miljoen EUR per jaar opleveren. Ascencio NV noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt 340 miljoen EUR op 30/09/2025.

Meer informatie is verkrijgbaar op onze website 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 2024/2025 dat weldra beschikbaar is op de website van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	= A	44.086	43.534
Huurinkomsten	= B	53.866	53.345
OPERATIONELE MARGE	= A / B	81,8%	81,6%

Gemiddelde kost van de schuldenlast

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16)		5.722	6.297
De vergoeding op niet-gebruikte kredietlijnen		748	640
Kredietstructureringsvergoedingen		117	90
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	6.587	7.028
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	307.044	316.279
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	2,15%	2,22%

Afdekkingsratio van de rente

(000 EUR)		30/09/2025	30/09/2024
Financiële schulden aan vaste rente		68.986	89.542
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		213.000	223.000
Financiële schulden aan vaste rente variabel via IRS		-20.000	-20.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	261.986	292.542
FINANCIËLE SCHULDEN MET CAP		20.000	0
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		10.000	13.750
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	291.986	306.292
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	96,6%	95,5%

EPRA PERFORMANCE INDICATORS

			30/09/2025	30/09/2024
1	EPRA Earnings (000 EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	36.678	36.185
	EPRA Earnings per share (EUR)		5,56	5,49
2	EPRA NRV (000 EUR)	EPRA NRV gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten.	476.746	466.664
	EPRA NRV per share (EUR)		72,28	70,75
3	EPRA NTA (000 EUR)	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, het geen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	442.857	434.008
	EPRA NTA per share (EUR)		67,14	65,80
4	EPRA NDV (000 EUR)	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.	450.886	442.416
	EPRA NDV per share (EUR)		68,36	67,07
5	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	6,44%	6,44%
6	EPRA Topped-up NIY	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen.	6,49%	6,50%
7	EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	2,85%	2,25%
8	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	18,16%	18,39%
9	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	17,11%	16,98%
10	EPRA LTV	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaaarde van haar activa.	40,73%	42,12%

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