

TUSSENTIJDSE VERKLARING PER 31/12/2023

EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2023/2024

98,2%

**EPRA-
BEZETTINGSGRAAD**

6,90%

**BRUTORENDEMENT
VAN DE
PORTEFEUILLE**

-0,4%

**VARIATIE IN DE
REËLE WAARDE VAN DE
PORTEFEUILLE**

94,7%

AFDEKKINGSRATIO

ROBUUSTE OPERATIONELE PRESTATIES

& ARBITRAGE IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten** : 13,1 miljoen EUR, een stijging van 6,6% ten opzichte van 12,3 miljoen EUR op 31/12/2022
- **EPRA Earnings** : 9,2 miljoen EUR, een stijging van 6,6% ten opzichte van 8,6 miljoen EUR op 31/12/2022
- **EPRA Earnings (per aandeel)** : 1,40 EUR (vs 1,31 EUR op 31/12/2022)
- **Nettoresultaat** : -6,0 miljoen EUR (vs 13,9 miljoen EUR op 31/12/2022)

BALANSINFORMATIE

- **Reële waarde van de portefeuille** : 736,9 miljoen EUR (vs 740,9 miljoen EUR op 30/09/2023)
- **EPRA LTV** : 42,9%, een daling in vergelijking met 43,4% op 30/09/2023
- **EPRA NTA (per aandeel)** : 64,54 EUR (vs 63,59 EUR op 30/09/2023)



Ascencio breidt zijn aanwezigheid in retail park "Bellefleur" in Couillet (België) verder uit.

De macro-economische context werd het voorbije kwartaal gekenmerkt door de terugkeer van de inflatie naar lagere niveaus, vooral dankzij de dalende energieprijzen en het effect van de renteverhogingen van de centrale banken. Deze geleidelijke normalisering van de inflatie maakt dat de centrale banken een einde kunnen maken aan dit beleid en dat de markten mogen uitkijken naar een versoepeling van de financieringsvoorwaarden, waardoor beleggers opnieuw meer vertrouwen krijgen.

In deze omgeving heeft Ascencio 100% van de aandelen verworven in Holdtub BV, een vennootschap die 3 winkeleenheden bezit in retail park Bellefleur in Couillet (Charleroi, België), met een totale oppervlakte van bijna 3.000 m². Deze onlangs vernieuwde units zijn volledig verhuurd en in gebruik door grote merknamen. Met deze investering van 7,0 miljoen EUR consolideert de Vennootschap haar aanwezigheid in een van haar toplocaties in Wallonië en haalt ze nieuwe winkeleenheden binnen met activiteiten die de commerciële mix van de site versterken. Bovendien zal deze operatie een positieve bijdrage op lange termijn leveren aan de EPRA Earnings van de Vennootschap.

Daarnaast zette Ascencio verder het dynamische verhuurbeheer van haar gebouwen, met de ondertekening van 9 huurcontracten (3 nieuwe en 6 verlengingen) en 7 kortlopende huurcontracten. Deze activiteit vertegenwoordigt ongeveer 9.250 m² en brengt de EPRA-bezettingsgraad van haar portefeuille op 98,2% (vergeleken met 97,9% op 30/09/2023).

De Vennootschap heeft ook voor 0,2 miljoen EUR geïnvesteerd in haar portefeuille, hoofdzakelijk in de renovatie van het dak van haar winkelruimte in Brugge (België).

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

- gestart met de herinrichting van haar nieuwe kantoren in de hoofdzetel in Gosselies (België);
- diverse projecten uitgevoerd om de oude parkeerplaatsverlichting te vervangen door efficiëntere LED-lampen vanuit energetisch oogpunt;
- in samenwerking met haar partner Powerdot gestart met de procedure voor de installatie van herlaadpalen in haar Franse portefeuille, door de nodige vergunningsaanvragen in te dienen voor de verwezenlijking van dit project.

Wat het financieel beheer betreft, bleef Ascencio haar leningen proactief herfinancieren door te onderhandelen met verschillende banken om zo nieuwe kredietlijnen te openen in de loop van het komende kwartaal. De Vennootschap heeft van de tijdelijke daling van de langetermijnrente gebruik gemaakt om verschillende afdekkingsinstrumenten van het type IRS aan te kopen, waarmee ze de rentevoeten voor het jaar 2027 tot 2030 kan vastleggen voor een totaal nominaal bedrag van 50 miljoen EUR. Rekening houdend met deze transacties, komen de gemiddelde financieringskost per 31/12/2023 uit op 2,10%, in vergelijking met 2,02% aan het einde van het voorgaande boekjaar, terwijl het gemiddelde looptijd van de financiering 3,2 jaar bedraagt, tegenover 3,4 jaar in de periode voordien. Tot slot bleef de afdekkingsgraad van de schuld hoog, op 94,7% per 31/12/2023 (tegenover 95,0% op 30/09/2023), waardoor de Vennootschap de negatieve impact van de hogere rentevoeten kan beperken en zo de volatiliteit van haar financieel resultaat kan verminderen.

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2023/2024

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING OP 31/12/2023

(000 EUR)	31/12/2023	31/12/2022
HUURINKOMSTEN	13.097	12.283
Met verhuur verbonden kosten	5	-31
Recuperatie van vastgoedkosten	169	259
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-117	-21
VASTGOEDRESULTAAT	13.154	12.490
Vastgoedkosten	-971	-1.008
Algemene kosten	-1.154	-1.156
Overige operationele opbrengsten en kosten	2	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.032	10.326
<i>Operationele marge</i>	84,2%	84,1%
Financiële inkomsten	2	0*
Netto interestkosten	-1.567	-1.419
Andere financiële kosten	-169	-175
Belastingen	-85	-87
EPRA EARNINGS	9.213	8.646
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.043	5.214
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-12.284	88
Uitgestelde belastingen	95	-55
NETTORESULTAAT	-6.019	13.894
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	1,40	1,31
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	-0,91	2,11
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985

* De gegenereerde interesten door de afdekkingsinstrumenten die per 31/12/2022 opgenomen waren in de rubriek van financiële inkomsten zijn intussen overgeboekt naar de rubriek netto interestkosten.

De huurinkomsten bedroegen 13,1 miljoen EUR, een stijging van 6,6% ten opzichte van de vergelijkbare periode in het voorgaande boekjaar (like-for-like: 6,2%) en dit voornamelijk dankzij de hogere EPRA bezettingsgraad van de portefeuille en het effect van de hoge inflatie die op de NTA's werd toegepast in 2022/2023.

Het vastgoedresultaat bedroeg 13,2 miljoen EUR, 5,3% meer dan de 12,5 miljoen EUR voor de vergelijkbare periode.

Aangezien de vastgoedkosten en algemene kosten onder controle zijn, bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 11,0 miljoen EUR, een stijging met 6,8%, wat een operationele winstmarge oplevert van 84,2%.

De netto interestkosten zijn licht gestegen tot -1,6 miljoen EUR (in vergelijking met -1,4 miljoen EUR op 31/12/2022). Deze wijziging is het gevolg van het netto-impact van de gecombineerde stijgingen van de rentelasten op financiering met variabele rente en rente-inkomsten gegenereerd door de afdekkingsinstrumenten die door de Vennotschap zijn ingesteld.

Rekening houdend met deze ontwikkelingen en de stabiliteit van de fiscale lasten bedroeg de EPRA Earnings 9,2 miljoen EUR op 31/12/2023, een stijging van 6,6% ten opzichte van de 8,6 miljoen EUR op 31/12/2022. Per aandeel betekent dit een stijging tot 1,40 EUR, tegenover 1,31 EUR voor het eerste kwartaal van het voorgaande boekjaar.

De herwaardering van de vastgoedportefeuille was per 31/12/2023 licht negatief (-3,0 miljoen EUR of -0,4%) in vergelijking met +5,2 miljoen EUR (+0,7%) op 31/12/2022. Deze relatieve stabiliteit van waarden bevestigt de soliditeit en de performantie van de portefeuille van de Vennootschap (gekenmerkt door een mix van supermarkten en retailparken) in een context waarin de rentevoeten aan de hoge kant blijven. Het initiële rendement van de portefeuille bedroeg nu 6,90% op 31/12/2023, tegenover 6,47% een jaar eerder.

De herwaardering van de portefeuille met afdekkingsinstrumenten was in het eerste kwartaal bijzonder negatief (-12,3 miljoen EUR), in vergelijking met een stabiele waarde in het eerste kwartaal van het vorige boekjaar. Deze daling in waarde houdt zowel verband met de winstgevendheid van de instrumenten (die voor 1,8 miljoen EUR aan financiële inkomsten hebben opgeleverd, wat tegelijkertijd een daling in waarde van de betrokken instrumenten impliceert) en met de daling van de langetermijnrente in de afgelopen verslagperiode.

Op basis van de positieve EPRA Earnings van 9,2 miljoen EUR en deze negatieve herwaarderingen (voor in totaal -15,3 miljoen EUR) komt het nettoresultaat van de Vennootschap uit op -6,0 miljoen EUR (-0,91 EUR per aandeel), een daling ten opzichte van de 13,9 miljoen EUR (2,11 EUR per aandeel) die per 31/12/2022 werd gegenereerd.

GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31/12/2023

(000 EUR)	31/12/2023	30/09/2023
ACTIVA	776.357	786.469
Immateriële vaste activa	347	236
Vastgoedbeleggingen	736.932	740.856
Andere materiële vaste activa	59	49
Andere vaste activa	19.886	30.670
Activa bestemd voor verkoop	8.289	0
Financiële vlottende activa	592	867
Handelsvorderingen	2.832	5.556
Kas en kasequivalenten	4.579	5.423
Andere vlottende activa	2.842	2.811
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	776.357	786.469
Eigen vermogen	438.744	444.763
Langlopende financiële schulden	251.042	262.670
Andere langlopende verplichtingen	4.056	2.806
Uitgestelde belastingen	6.183	6.085
Kortlopende financiële schulden	67.561	57.829
Andere kortlopende verplichtingen	8.770	12.316
IFRS NAV (EUR/aandeel)	66,52	67,43
EPRA NTA (EUR/aandeel)	64,54	63,59
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	43,3%	44,0%
EPRA LTV	42,9%	43,4%

De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedroeg op 31/12/2023 736,9 miljoen EUR, een daling (zonder investeringen) van 3,0 miljoen EUR (-0,4%) in vergelijking met de waarde op 30/09/2023. Hierbij dient opgemerkt dat behalve deze verandering in waarde (zonder investeringen), het winkelcomplex in Jemappes in België overgeboekt werd (voor 8,3 miljoen EUR) naar de rubriek Activa bestemd voor verkoop aangezien net voor het einde van de verslagperiode een verkoopovereenkomst zonder opschortende voorwaarden werd ondertekend. Tot slot heeft de Vennootschap voor 0,2 miljoen EUR geïnvesteerd in haar portefeuille.

De overige vaste en financiële vlottende activa omvatten voornamelijk, volgens hun vervaldagen, de portefeuille van financiële afdekkingsinstrumenten, waarvan de totale positieve waarde op 31/12/2023 EUR 20,1 miljoen bedroeg. Merk op dat de waarde van sommige afdekkingsinstrumenten in de loop van het voorbije kwartaal negatief geworden is. Bijgevolg werd een totale negatieve waarde van -1,2 miljoen EUR overgeboekt naar de post overige kortlopende financiële verplichtingen.

Het eigen vermogen van de Vennootschap bedraagt 438,7 miljoen EUR op 31/12/2023, in vergelijking met 444,8 miljoen EUR op 30/09/2023. Deze lichte achteruitgang is te wijten aan het negatieve nettoresultaat over het afgelopen kwartaal. Hierbij dient opgemerkt dat in het eigen vermogen nog het dividend over het boekjaar 2022/2023 is inbegrepen (4,15 EUR per aandeel / 27,4 miljoen EUR) dat na afsluiting door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders werd goedgekeurd en begin februari 2024 werd uitgekeerd. Op 31/12/2023 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel (IFRS) 66,52, EUR terwijl de EPRA NTA per aandeel 64,54 EUR bedraagt (tegen respectievelijk 67,43 EUR en 63,59 EUR op 30/09/2023).

Ten slotte bedroegen de totale financiële verplichtingen (kort- en langlopend) 318,6 miljoen EUR op 31/12/2023, tegenover 320,5 miljoen EUR op 30/09/2023. Op 31/12/2023 hadden de financiële schulden een resterende looptijd van 3,2 jaar (tegenover 3,4 jaar op 30/09/2023), terwijl de gemiddelde financiële schuldenlast 318 miljoen EUR bedroeg op 31/12/2023, in vergelijking met 326 miljoen EUR op 30/09/2023.

Rekening houdend met deze financieringsstructuur beschikt de Vennootschap over 108 miljoen EUR aan niet-opgenomen kredietlijnen, beschikbaar (i) om de totaliteit van de uitstaande commercial paper-uitgiftes (27,0 miljoen EUR) te dekken, (ii) om de financiering van de volgende dividenduitkering mogelijk te maken, en (iii) om de financiering van operationele activiteiten en eventuele groeitransacties mogelijk te maken.

Per 31/12/2023 bedroegen de EPRA LTV en de schuldgraad in de zin van het Koninklijk Besluit respectievelijk 42,9% et 43,3% (vs 43,4%, en 44,0% op 30/09/2023).

GEBEURTENIS NA BALANSDATUM

Op 11 januari 2024 heeft Ascencio haar winkelcomplex van ongeveer 10.000 m² in Jemappes (België) verkocht voor een nettobedrag van 8,55 miljoen euro, wat in lijn ligt met de reële waarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige berekend had. Deze verkoop maakt deel uit van de voortdurende herwaardering van de vastgoedportefeuille door de Vennootschap.

VOORUITZICHTEN

In deze context waarin de inflatie terug naar een redelijker niveau terugzakt en waarin de rentevoeten zich stabiliseren rond een nieuw evenwichtspunt, hetgeen meer rust zou moeten brengen op de financiële markten, zet Ascencio haar proactieve beheerstrategie voort. De prioriteit blijft anticiperen op de behoeften van haar retailers, en daarbij tegelijk openstaan voor investeringskansen wanneer die zich voordoen. Die moeten echter wel voldoen aan de investeringscriteria van Ascencio, zowel wat de intrinsieke kwaliteiten van de beoogde activa betreft (locatie, retailmix, ESG-prestaties ...) als wat de financiële structurering van potentiële overnames betreft; die moet de gezondheid van de balans en liquiditeitspositie van de Vennootschap in stand houden.

AURORE ANBERGEN**Head of IR, Marketing & Communication**

Tel.: +32 (0)71.91.95.23
aurore.anbergen@ascencio.be

CÉDRIC BIQUET**Chief Financial Officer**

Tel: +32 (0)71.91.95.00

VINCENT H. QUERTON**Chief Executive Officer**

Tel: +32 (0)71.91.95.00

OVER ASCENCIO

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

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

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

De reële waarde van haar portefeuille bedraagt ongeveer 740 miljoen EUR, verdeeld over meer dan 100 gebouwen met een totale oppervlakte van circa 450.000 m², die huuropbrengsten van meer dan 50 miljoen EUR per jaar genereren. Ascencio SA noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt op 31/12/2023 330 miljoen EUR.

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