

TUSSENTIJDSE VERKLARING PER 30 JUNI 2024

DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2023/2024

97,7%

EPRA
BEZETTINGSGRAAD

6,94%

BRUTORENDEMENT
VAN DE
PORTEFEUILLE

+0,2%

VARIATIE IN DE
REËLE WAARDE VAN
DE PORTEFEUILLE

93,0%

AFDEKKINGSRATIO
VAN DE RENTE

2,20%

GEMIDDELDE
FINANCIERINGSKOST

STERKE OPERATIONELE PRESTATIES

OPERATIONELE RESULTATEN

- **Huurinkomsten**: 39,9 miljoen EUR, een stijging van 4,1% ten opzichte van 38,3 miljoen EUR op 30/06/2023
- **EPRA Resultaat**: 27,9 miljoen EUR, een stijging van 4,2% ten opzichte van 26,8 miljoen EUR op 30/06/2023
- **EPRA Resultaat per aandeel**: 4,23 EUR vs 4,06 EUR op 30/06/2023)
- **Nettoresultaat**: 21,0 miljoen EUR (vs 33,2 miljoen EUR op 30/06/2023), waarbij de daling uitsluitend te wijten is aan het herwaarderingsverschil tegenover 30/06/2023 (-6,9 miljoen EUR vs +6,8 miljoen EUR)

BALANSINFORMATIE

- **Reële waarde van de vastgoedportefeuille**: 743,0 miljoen EUR (vs 740,9 miljoen EUR op 30/09/2023)
- **Schuldratio (EPRA LTV)**: stabiel op 43,4% ten opzichte van 30/09/2023
- **Nettoactiefwaarde per aandeel (EPRA NTA)**: 63,88 EUR (vs 63,59 EUR op 30/09/2023)

ALGEMENE CONTEXT EN OVERZICHT VAN DE ACTIVITEITEN

In het afgelopen kwartaal bleven **de financiële markten** gekenmerkt door een trend naar normalisatie van de inflatieniveaus maar zonder de gewenste stabilisatie rond 2% te bereiken en door een vooruitzicht van een verdere daling van de rentevoeten, waarvan het verwachte tijdschema schommelt afhankelijk van de belangrijkste macro-economische indicatoren die gepubliceerd worden.

Tegen deze achtergrond, die wijst op een economisch herstel waarvan de timing evenwel onzeker blijft, bleef het relatief kalm op **de vastgoedmarkten**, zowel wat de verhuringen als investeringen betreft.

Wat **de verhuuractiviteit** betreft, heeft Ascencio 1 nieuwe huurovereenkomst en 3 huurverlengingen ondertekend, waardoor het totale aantal ondertekende huurovereenkomsten sinds het begin van het boekjaar uitkomt op 15 (4 nieuwe en 11 verlengingen), voor een totale verhuurbare oppervlakte van meer dan 12.000 m², bovenop 10 kortlopende huurovereenkomsten. Gemiddeld liggen de huurniveaus op de ondertekende huurovereenkomsten sinds het begin van het boekjaar ongeveer 15% hoger dan de markthuurwaarden en ongeveer 4% lager dan de vorige huurprijzen voor de betreffende winkelunits. Op deze basis bedroeg de EPRA bezettingsgraad op 30/06/2024 97,7% (vs 97,9% op 30/09/2023).

In Frankrijk heeft Ascencio kennisgenomen van de overdracht van de uitbating van haar Casino supermarkten naar Intermarché en Auchan: de winkels in Le Rouret, Marseille, Antibes en Aix-en-Provence zullen door Intermarché en de winkel in Mouans-Sartoux door Auchan worden overgenomen.

Deze overname versterkt het gewicht van Intermarché in de portefeuille van Ascencio en daardoor de kwaliteit van haar huurders. Deze solide en snelgroeiende speler in de voedingssector genereert nu ongeveer 18% van de huurinkomsten van de Vennootschap.

Op het gebied van **investeringen** binnen de portefeuille ging de Vennootschap door met haar dakrenovatieprogramma en de herinrichting van het hoofdkantoor, waarmee het totale geïnvesteerde bedrag sinds het begin van het boekjaar 2,2 miljoen EUR bedraagt.

Ascencio ging ook verder met de implementatie van haar **ESG-beleid**, met name door te beginnen met het installeren van oplaadpunten op de parkings van haar Franse gebouwen (260 oplaadpunten op termijn) en door het organiseren van nieuwe sessies van de "Ascencio Academy", een permanent opleidingsprogramma voor haar teams. Voor het derde jaar op rij heeft Ascencio ook haar duurzaamheidsverslag gepubliceerd, in overeenstemming met de richtlijnen van EPRA.

De Vennootschap schakelde ook met succes over van haar voormalige IT-tools naar het nieuwe geïntegreerde huurbeheer- en boekhoudsysteem, waardoor ze nu verder kan gaan met de automatisering van haar vastgoedanalyse- en rapportagesystemen, waarvoor een oproep tot het indienen van offertes is gedaan.

Op het vlak van **de waardering van de vastgoedportefeuille** boekte Ascencio een positieve waardeverandering van 3,6 miljoen EUR in het afgelopen kwartaal, voornamelijk als gevolg van de verdere gunstige impact van de hogere markthuren, wat de waardeverandering vanaf het begin van het boekjaar op 1,7 miljoen EUR brengt (+0,2%).

Op het vlak van **financieel management** zette Ascencio de herfinancieringsgesprekken met haar bankpartners voort en verlengde een kredietlijn van 10 miljoen EUR, wat het totale bedrag aan nieuwe financiering op 60 miljoen EUR brengt sinds het begin van het boekjaar.

Deze nieuwe kredietlijnen stellen de Vennootschap in staat om de gemiddelde resterende looptijd van haar schulden boven de 3 jaar te houden (3,1 jaar vs 3,4 jaar op 30/09/2023) en van beschikbare kredietlijnen voor een totaalbedrag van 88 miljoen EUR op 30/06/2024 te genieten (na aftrek van de back-up voor de uitgegeven thesauriebewijzen en de reservering van een pro rata dividend voor het lopende boekjaar).

Ascencio heeft ook renteswaps (IRS) geherstructureerd voor een totaal nominaal bedrag van 20 miljoen EUR als onderdeel van de uitvoering van haar renteafdeckingsbeleid. Op 30/06/2024 had de Vennootschap een afdeckingsratio van 93,0% (vs 95,0% op 30/09/2023).

Rekening houdend met deze transacties bedroeg de gemiddelde financieringskost van de Vennootschap 2,20% op 30/06/2024 (vs 2,02% op 30/09/2023), voor een gemiddelde financieringsschuld van 320,6 miljoen EUR. Deze beperkte stijging van de gemiddelde financieringskost, ondanks de aanzienlijke stijging van de rentevoeten in de afgelopen 2 jaar, illustreert de doeltreffendheid van de afdeckingsstrategie toegepast door Ascencio.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN VOOR DE EERSTE DRIE KWARTALEN VAN HET BOEKJAAR 2023/2024

Geconsolideerde resultatenrekening op 30 juni 2024

(000 EUR)	30/06/2024	30/06/2023
HUURINKOMSTEN	39.938	38.348
Met verhuur verbonden kosten	-160	-201
Doorgefactureerde vastgoedkosten	570	818
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-19	-30
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-92	181
VASTGOEDRESULTAAT	40.238	39.116
Vastgoedkosten	-3.187	-3.599
Algemene kosten	-3.683	-3.423
Andere operationele opbrengsten en kosten	11	1
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET PORTEFEUILLE RESULTAAT	33.379	32.095
<i>Operationele marge</i>	83,6%	83,7%
Financiële inkomsten	303	0
Netto interestkosten	-4.908	-4.545
Andere financiële kosten	-588	-512
Belastingen	-297	-273
EPRA RESULTAAT	27.889	26.765
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.700	8.648
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-8.594	-1.886
Uitgestelde belastingen	-25	-289
NETTORESULTAAT	20.970	33.239
EPRA Resultaat per aandeel (EUR)	4,23	4,06
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,18	5,04
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985

De **huurinkomsten** bedroegen 39,9 miljoen EUR, een stijging van 4,1% ten opzichte van de vergelijkbare periode van vorig jaar (like-for-like : +4,5%), voornamelijk dankzij het effect van de huurindexering en de stijging van de gemiddelde bezettingsgraad van de portefeuille over de twee verslagperiodes.

HUURINKOMSTEN (000 EUR)		30/06/2024	30/06/2023	Δ %
België	57%	22.417	21.372	4,9%
Frankrijk	41%	16.054	15.429	4,1%
Spanje	3%	1.467	1.546	-5,1%
TOTAAL	100%	39.938	38.348	4,1%

Het **vastgoedresultaat** bedroeg 40,2 miljoen EUR, een stijging ten opzichte van 39,1 miljoen EUR op 30/06/2023.

De **vastgoedkosten** zijn gedaald, voornamelijk dankzij de lagere technische kosten binnen de portefeuille, terwijl de **algemene kosten** licht gestegen zijn, voornamelijk door de versterking van het team en kosten in verband met de ondernemingsstructuur.

Rekening houdend met deze factoren is het **operationeel resultaat vóór het portefeuille resultaat** met 4,0% gestegen (33,4 miljoen EUR vs 32,1 miljoen EUR).

Het **financieel resultaat** daalde met 2,7%, voornamelijk door de stijging van de rentelasten op de financiering. Dit werd echter grotendeels gecompenseerd door de gegenereerde inkomsten uit de afdekkingsinstrumenten die de Vennootschap bezit.

Rekening houdend met deze variaties bedroeg de **EPRA Resultaat** 27,9 miljoen EUR op 30/06/2024, een stijging van 4,2% ten opzichte van 26,8 miljoen EUR op 30/06/2023. Per aandeel betekent dit een stijging tot 4,23 EUR, in vergelijking met 4,06 EUR voor de eerste drie kwartalen van het voorgaande boekjaar.

De **herwaardering van de vastgoedportefeuille** vertoonde een positieve trend, met een opwaardering van +1,7 miljoen EUR (+0,2%) op 30/06/2024 (vs +8,6 miljoen EUR / +1,2% op 30/06/2023). Op basis van deze cijfers bedroeg het brutorendement van de portefeuille 6,94% op 30/06/2024 (vs 6,71% één jaar eerder).

De **herwaardering van de afdekkingsinstrumenten** bedroeg -8,6 miljoen EUR op 30/06/2024, (vs -1,9 miljoen EUR in dezelfde periode van het voorgaande boekjaar). Deze waarderingen zijn immers afhankelijk van de rentevoorzichten, die over het algemeen al enkele kwartalen dalen.

Het **nettoresultaat** ten slotte bedroeg 21,0 miljoen EUR op 30/06/2024 (vs 33,2 miljoen EUR op 30/06/2023), of respectievelijk 3,18 EUR en 5,04 EUR per aandeel. Deze daling is uitsluitend te wijten aan de bovenstaande herwaarderingsverschillen.

Geconsolideerde balans op 30 juni 2024

(000 EUR)	30/06/2024	30/09/2023
ACTIVA	782.852	786.469
Immateriële vaste activa	457	236
Vastgoedbeleggingen	743.002	740.856
Andere materiële vaste activa	888	49
Andere vaste activa	22.023	30.670
Financiële vlottende activa	1.616	867
Handelsvorderingen	2.222	5.556
Kas en kasequivalenten	3.862	5.423
Andere vlottende activa	8.782	2.811
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	782.852	786.469
Eigen vermogen	438.374	444.763
Langlopende financiële schulden	203.010	262.670
Andere langlopende financiële verplichtingen	3.520	2.806
Uitgestelde belastingen	6.304	6.085
Kortlopende financiële schulden	117.600	57.829
Andere kortlopende verplichtingen	14.045	12.316
Verplichtingen	344.478	341.706
IFRS NAV (EUR/aandeel)	66,46	67,43
EPRA NTA (EUR/aandeel)	63,88	63,59
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	43,4%	44,0%
EPRA LTV	43,4%	43,4%

De waarde van de portefeuille **vastgoedbeleggingen** bedroeg 743,0 miljoen EUR op 30/06/2024, een stijging (inclusief investeringen en desinvestering) van 2,1 miljoen EUR (+0,3%) in vergelijking met de waarde op 30/09/2023. De voornaamste elementen die deze waarde sinds het begin van het boekjaar hebben beïnvloed zijn (i) de investeringen (3 winkelunits in Couillet - België) en desinvestering (winkelcomplex in Jemappes - België); (ii) uitgevoerde renovatiewerkzaamheden binnen de portefeuille en tot slot (iii) vastgestelde wijzigingen in de marktwaarde door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

	30/06/2024			30/09/2023		
Vastgoedbeleggingen	%	Reële waarde (000 EUR)	Bruto- rendement	Reële waarde (000 EUR)	Bruto- rendement	Δ Reële waarde 9m. 2023/2024
BELGIË	54,8%	406.799	7,15%	404.493	7,23%	1,1%
FRANKRIJK	40,8%	303.171	6,72%	305.863	6,38%	-1,0%
SPANJE	4,2%	31.025	6,51%	30.500	6,49%	1,2%
TOTAAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	99,7%	740.995	6,94%	740.856	6,84%	0,2%
Ontwikkelingsprojecten	0,3%	2.007		0		
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	100,0%	743.002		740.856		

De **immateriële vaste activa** omvatten de kosten voor de aankoop en de implementatie van de nieuwe software 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 het hoofdkantoor te Gosselies (België).

Andere vaste activa en **financiële vlottende activa** omvatten, overwegend en al naargelang hun looptijd, afdekkingsinstrumenten waarvan de totale marktwaarde positief is en 22,9 miljoen EUR bedraagt op 30/06/2024.

De **handelsvorderingen** worden continu opgevolgd en zijn op de balansdatum niet significant achterstallig.

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

Het **eigen vermogen** van de Vennootschap bedroeg 438,4 miljoen EUR op 30/06/2024 (vs 444,8 miljoen EUR op 30/09/2023) en werd zowel beïnvloed door het nettoresultaat dat tijdens het boekjaar werd gegenereerd als door het dividend over 2022/2023 dat in februari 2024 werd uitgekeerd. De IFRS intrinsieke waarde per aandeel bedraagt daarmee 66,46 EUR en de EPRA NTA per aandeel 63,88 EUR (vs respectievelijk 67,43 EUR en 63,59 EUR op 30/09/2023).

Ten slotte bedroegen de totale **financiële schulden** (kort- en langlopend) 320,6 miljoen EUR op 30/06/2024 en bleven dus stabiel ten opzichte van 320,5 miljoen EUR op 30/09/2023.

Het saldo van de **andere langlopende financiële verplichtingen** steeg aanzienlijk door de daling in waarde van bepaalde afdekkingsinstrumenten, die nu een negatieve waarden vertonen, terwijl de **uitgestelde belastingen** toenamen door de overname van Holdtub SRL, eigenaar van 3 winkelunits in het retailpark van Couillet (België), waarin een uitgestelde belastingverplichting bestaat.

Op 30/06/2024 bedroeg de **EPRA LTV** 43,4%, stabiel in vergelijking met 30/09/2023, terwijl de schuldratio van de Vennootschap, berekend overeenkomstig het koninklijk besluit inzake de GVV, op dezelfde datums respectievelijk 43,4% en 44,0% bedroeg.

CORPORATE GOVERNANCE

In het afgelopen kwartaal werden de bestuursmandaten van Stéphanie Boniface, Alexandra Leunen en Gérard Lavinay bij Ascencio Management NV verlengd voor een periode van 1 jaar.

VOORUITZICHTEN

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

Tot slot denkt Ascencio, gezien de mooie resultaten sinds het begin van het boekjaar en behoudens een aanzienlijke verslechtering van de macro-economische context, voor het lopende boekjaar een dividend te kunnen uitkeren dat ten minste in lijn ligt met dat van het voorgaande boekjaar.

FINANCIËLE KALENDER

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.)

AUORE 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 een honderdtal vastgoedactiva met een totale oppervlakte van circa 450.000 m² en die huuropbrengsten van ongeveer 53 miljoen EUR per jaar genereren.

Ascencio NV noteert op Euronext Brussel en heeft een beurswaarde van bijna 300 miljoen EUR op 30 juni 2024.

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

