

# Persbericht

## — Jaarresultaten 2021/2022

**UITSTEKENDE JAARRESULTATEN  
& VOORGESTELD DIVIDEND  
MET 6,8% VERHOOGD TOT 3,95 EUR  
PER AANDEEL**

### OPERATIONEEL RESULTAAT

- **HUURINKOMSTEN:** 47,8 miljoen EUR, een stijging met 3,4% ten opzichte van de 46,3 miljoen EUR op 30/09/2021
- **EPRA EARNINGS:** 33,8 miljoen EUR, een stijging met 10.5% ten opzichte van de 30,6 miljoen EUR op 30/09/2021
- **EPRA EARNINGS PER AANDEEL:** 5,12 EUR tegenover 4,63 EUR op 30/09/2021
- **NETTORESULTAAT:** 90,7 miljoen EUR, tegen 45,7 miljoen EUR op 30/09/2021, een aanzienlijke stijging met 99%

### BALANSINFORMATIE

- **REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE:** 738,9 miljoen EUR tegenover 713,6 miljoen EUR op 30/09/2021
- **SCHULDRATIO<sup>1</sup>:** 44,9%, aanzienlijk lager dan 47,6% op 30/09/2021
- **EPRA NAV PER AANDEEL:** 62,35 EUR tegenover 57,37 EUR op 30/09/2021

### DIVIDEND

- **VERHOGING VAN HET DIVIDEND VOOR HET ACHTSTE OPEENVOLGENDE JAAR:** voorstel tot uitkering van een bruto dividend van 3,95 EUR per aandeel, hetzij 6,8% hoger dan vorig boekjaar (3,70 EUR per aandeel)

**50,7€**  
BEURSKOERS

**96,5%**  
EPRA  
BEZETTINGSGRAAD

**6,43%**  
BRUTORENDEMENT  
VAN DE PORTEFEUILLE

**115 EUR/M<sup>2</sup>**  
GEMIDDELDE  
HUURPRIJS

**7,8%**  
BRUTO  
DIVIDENDRENDEMENT



# BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

## STERK GESTEGEN OPERATIONELE RESULTATEN

### MACRO-ECONOMISCH KADER

In het afgelopen boekjaar heeft de gezondheidscrisis nog slechts een geringe invloed gehad op de operationele activiteiten van Ascencio maar het conflict tussen Rusland en Oekraïne brak uit. Het heeft aanzienlijke gevolgen, met name een significante stijging van de inflatie in de landen van de eurozone, met jaarlijkse percentages van ongeveer 12% voor België, 6% voor Frankrijk en 7% voor Spanje in oktober 2022.

Om deze stijging van de inflatie tegen te gaan, hebben de centrale banken hun accommoderend monetair beleid geleidelijk beëindigd door hun belangrijkste rentetarieven geleidelijk te verhogen, hetgeen gevolgen heeft voor de financieringsvoorwaarden en de beurswaarderingen van de ondernemingen.

In deze context, hebben de foodretail en vastgoedmarkt aan de rand van de stad, waarin Ascencio actief is, het goed gedaan. Nadat Ascencio, ten tijde van de coronacrisis, had geleden onder de negatieve perceptie van de commerciële vastgoedmarkt als geheel, kon zij immers de veerkracht van haar portefeuille aantonen, die het specifieke karakter heeft oplossingen te bieden voor de primaire behoeften van de consumenten (voeding, woninginrichting, sport en vrije tijd, enz.).

Het type commercieel vastgoed dat door Ascencio wordt aangeboden aan biedt van lage huren aan zijn huurders en hoge rendementen in zijn waarderingen; hij wordt daarom minder snel en minder sterk beïnvloed in een context van inflatie en aanzienlijk stijgende rentevoeten.

Dit wordt hieronder geïllustreerd en becommentarieerd in Ascencio's voorstelling van de sterke groei in haar jaarresultaten 2021/2022. Die groei komt zowel tot uiting in de bedrijfsresultaten (+10,5% / +3,1 miljoen EUR in vergelijking met het vorige boekjaar) als in de waardering van de vastgoedportefeuille (+3,3% / +23,8 miljoen EUR) en de afdekkingsinstrumenten (+38,1 miljoen EUR).

### OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ascencio kende een aanhoudende verhuuractiviteit, hetgeen eens te meer de aantrekkingskracht van retailers voor handel aan de stadsrand bevestigt. Er werden 38 transacties gesloten (20 nieuwe en 18 hernieuwde huurovereenkomsten), die in totaal ongeveer 31.500 m<sup>2</sup> vertegenwoordigen, d.w.z. iets meer dan 7% van de oppervlakte van de vastgoedportefeuille, tegen huurprijzen die ongeveer 6% hoger lagen dan de geschatte huurwaarde en 3% in vergelijking met de vorige huurprijzen voor dezelfde oppervlaktes.

Deze huuractiviteit werd met name geconcretiseerd:

- In België:
  - in Couillet 'Bellefleur' (België): er werden 8 huurovereenkomsten verlengd en één nieuwe ondertekend (Pro Duo);
  - in Genval: er zijn 5 nieuwe huurovereenkomsten gesloten (Okaïdi, Fox&Cie, Batopin, Madame Charlotte en Bombay Pékin);
  - in Gosselies: er werden 2 nieuwe huurovereenkomsten (Aforest en Agrivaux) en een verlenging (BeOne) ondertekend;
  - in Hannut: er werden 3 nieuwe huurovereenkomsten ondertekend (Pro Duo, Pronti en Bio Planet);
  - in Messancy: 2 nieuwe huurcontracten ondertekend (Baby Kid voor twee commerciële eenheden en Cuisines Morel);
  - in Morlanwelz: een nieuw huurcontract (Moon Coffee) en 2 verlengingen ondertekend.
  
- In Frankrijk:
  - in Chalon: een nieuw huurcontract (Comme j'aime) en een verlenging getekend;
  - in Crèches: 3 nieuwe huurcontracten ondertekend (Piwi'z, Vertbaudet en Deichmann);
  - in Chanas: een nieuw huurcontract ondertekend (Sport 2000);
  - in Rots: 3 verlengingen afgesloten;
  - in Saint-Aunès: 3 verlengingen afgesloten.

Daarnaast sloot Ascencio 12 kortlopende huurovereenkomsten, voornamelijk om bezettingsflexibiliteit te behouden in gebouwen waar op korte termijn renovatie- of herontwikkelingsprojecten plaatsvinden.

Dankzij dit hoge niveau van huuractiviteit kon de Vennootschap de EPRA bezettingsgraad van haar vastgoedportefeuille consolideren, die op 30 september 2022 96,5% bedroeg, tegenover 96,0% op het einde van het vorige boekjaar.

Wat de investeringen betreft, heeft Ascencio voor 1,5 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd, voornamelijk in verband met de voltooiing van het renovatieprogramma van gevels van het retailpark in Messancy (België), de start van het uitbreidingsprogramma van de supermarkt in Ottignies (België) en de voltooiing van de inrichtingswerkzaamheden voor de huisvesting van nieuwe huurders.

Ascencio heeft voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR de verkoop afgerond van haar pand in Sint-Niklaas (België); hiervoor was reeds een voorlopige verkoopovereenkomst ondertekend tijdens het boekjaar 2020/2021. Deze verkoop, in overeenstemming met de reële waarde van het gebouw, leverde na de transactiekosten een gerealiseerd verlies van ongeveer 0,2 miljoen EUR.

De klantenportefeuille werd gekenmerkt door een belangrijke gebeurtenis, namelijk de overname van de SA Mestdagh door de groep Les Mousquetaires, een belangrijke speler in de levensmiddelenhandel die, onder meer, het merk Intermarché vertegenwoordigt. De 23 Mestdagh-supermarkten in de portefeuille van Ascencio zullen daarom vanaf 2023 onder deze vlag opereren. Ascencio verwelkomt deze nieuwe huurder met enthousiasme; hij zal uiteindelijk bijna 10% van de huurinkomsten van de Vennootschap vertegenwoordigen.

Op het gebied van vastgoedwaarderingen hebben de aanhoudende verhuuractiviteit in de sector winkelvastgoed en de toegenomen belangstelling van investeerders voor dit type vastgoed dat profiteert van comfortabele marktparameters (lage huren en hoge rendementen), een aanzienlijke positieve invloed op de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio. De geconsolideerde portefeuille van Ascencio kende in het afgelopen boekjaar een positieve waardeverandering van 23,8 miljoen EUR (+3,3%), tegenover een stijging van 9,8 miljoen EUR (+1,4%) in het voorgaande boekjaar. Wij wijzen erop dat deze gecumuleerde waardeveranderingen de waardedaling (-20,5 miljoen EUR (-2,9%)) die in het boekjaar 2019/2020 is opgetreden als gevolg van de coronacrisis, ruimschoots hebben compenseren.

## **ESG-BELEID**

Ascencio is zich bewust van het belang van verdere integratie van milieukwesties in haar vastgoedstrategie en heeft gewerkt aan het structureren van haar ESG-beleid rond de drie samenstellende pijlers, namelijk de milieu-, maatschappelijke- en bestuur aspecten van haar activiteiten.

De succesvolle invoering van dit beleid zal ook afhangen van de digitale transformatie van de onderneming, een proces dat in het afgelopen jaar is begonnen.

De wens van Ascencio om deze beleid uit te voeren en bekend te maken werd reeds geïllustreerd door de publicatie in juni 2022 van een eerste verslag over prestatie-indicatoren over de ESG-aspecten volgens de EPRA sBPR-richtlijnen, waarvoor Ascencio verschillende onderscheidingen (Silver Award en Most improved Award) heeft gewonnen, toegekend door de EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen.

In het afgelopen jaar nam Ascencio ook nog de volgende initiatieven:

- Op milieugebied:
  - 1) Eerst met haar Franse portefeuille is de Vennootschap begonnen met de installatie van een tool om het energieverbruik metingen van haar gebouwen te verzamelen. De systematische registratie en analyse van deze metingen zal de Vennootschap een objectiever beeld geven van de energieprestaties van haar gebouwen.
  - 2) Verschillende programma's werden uitgevoerd door Ascencio om oplaadpunten voor elektrische voertuigen te installeren, zowel binnen haar vastgoedportefeuille in de retailparken van Messancy (België) en Saint-Aunès (Frankrijk) als op het hoofdkantoor in Gosselies (België), ten dienste van huurders, medewerkers en bezoekers van haar sites.
  - 3) De Vennootschap heeft een programma ontwikkeld voor de installatie van zonnepanelen op de daken van haar gebouwen, waarmee groene elektriciteit kan worden geproduceerd voor gebruik van haar huurders, tegen niveaus die lager zijn dan de huidige energiekosten.

- Op maatschappelijk niveau:
  - 1) De organisatie van een telewerkbeleid voor haar team;
  - 2) De ontwikkeling van een mobiliteitsbeleid voor het team dat elektromobiliteit bevordert: de bedrijfswagens zijn voortaan hybride of elektrisch en het bedrijf zorgt voor aangepaste oplaadoplossingen voor de medewerkers, zowel op kantoor als thuis;
  - 3) De invoering van een interne en externe opleidingsprogramma voor haar medewerkers om hun vaardigheden te ontwikkelen. Deze bijzondere aandacht van Ascencio voor opleiding werd ook geïllustreerd door de opvang in het afgelopen boekjaar van een stagiaire in een bedrijf in het kader van haar eindwerk.
  
- Op bestuursniveau:
  - 1) De aanpassing van het remuneratiebeleid voor de leden van het Directiecomité van de Vennootschap, met inbegrip van criteria voor de invoering van het ESG-beleid binnen de Vennootschap;
  - 2) De aanstelling van een directeur Operations & ESG om de ontwikkeling en uitvoering van het ESG-beleid binnen de vastgoedportefeuille te begeleiden.

## FINANCIËLE ACTIVITEITEN

Ascencio heeft haar financieringsstructuur verder versterkt door verschillende financieringsoperaties af te sluiten:

- het afsluiten in december 2021 van een nieuwe bankkredietlijn 'Term loan', voor een bedrag van 10 miljoen EUR, bij de Caisse d'Epargne Hauts de France, voor een periode van 5 jaar;
- de succesvolle afronding in maart 2022 van een eerste obligatie-uitgifte in de vorm van een onderhandse plaatsing voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR, met een gemiddelde looptijd van 4 jaar. Deze laatste operatie is een belangrijke gebeurtenis voor de Vennootschap, omdat zij haar financieringsbronnen met grote institutionele beleggers verder diversifieert en het vertrouwen van deze beleggers in de door Ascencio gevolgde vastgoedstrategie en in de prestaties van haar portefeuille aantoont.
- het afsluiten in september 2022 van verlengingen van twee 'revolving' bankkredieten voor bedragen van respectievelijk 20 miljoen en 15 miljoen EUR bij de banken BNP Paribas Fortis en ING, met looptijden van 7 jaar en 5,25 jaar.

Ten gevolg beschikte Ascencio op 30 september 2022 over ongebruikte en dus beschikbare financieringslijnen voor een totaalbedrag van 78,3 miljoen EUR, waarmee de Vennootschap het in het eerste kwartaal van 2023 uit te keren dividend kan financieren, haar operationele behoeften en de binnen haar portefeuille uit te voeren investeringen kon dekken en tenslotte over voldoende financiële capaciteit beschikte om deel te nemen aan de financiering van eventuele investeringsoperaties. Op 30 september 2022 heeft de Vennootschap door het afsluiten van deze financieringstransacties een financieringsstructuur met een gemiddelde resterende looptijd van 3,3 jaar, tegenover 3,7 jaar op 30 september 2021.

In het kader van het beheer van haar renteafdekking heeft de Vennootschap in het afgelopen boekjaar haar derivatenportefeuille verscheidene malen geherstructureerd, waardoor zij op 30 september 2022 een afdekkingsratio van 95,5% had, wat hoger is dan de minimale afdekkingsdoelstelling die de Vennootschap zich heeft gesteld.

Dankzij haar schuld en de structuren voor de afdekking van de rentevoeten bedroeg de gemiddelde financieringskost van het afgelopen boekjaar 1,80%, wat stabiel is ten opzichte van de 1,81% van het vorige boekjaar.



## GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2021/2022

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>47.849</b>	<b>46.285</b>
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	684	-1.371
Recuperatie van vastgoedkosten	681	602 *
Niet doorgefactureerde huurlasten	-108	-89 *
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-239	32 *
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>48.867</b>	<b>45.460</b>
Vastgoedkosten	-4.004	-4.154 *
Algemene kosten van de vennootschap	-4.481	-4.057
Overige operationele opbrengsten en kosten	-1	-12
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>40.381</b>	<b>37.236</b>
<i>Operationele marge<sup>2</sup></i>	<b>84,4%</b>	<b>80,4%</b>
Financiële inkomsten	134	0
Interestkosten	-5.710	-5.881
Andere financiële kosten	-554	-427
Belastingen	-477	-372
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>33.773</b>	<b>30.555</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	23.800	9.835
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>23.641</b>	<b>9.835</b>
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	38.135	5.704
Uitgestelde belastingen	-4.896	-443
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>90.653</b>	<b>45.652</b>
<b>EPRA Earnings per aandeel (EUR)</b>	<b>5,12</b>	<b>4,63</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>13,74</b>	<b>6,92</b>
<b>Aantal aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

\* Ascencio heeft in FY 2021/2022 een aantal herindelingen gevoerd binnen enkele rubrieken van de winst- en verliesrekening. Om de vergelijkbaarheid te verzekeren werden deze herindelingen ook in boekjaar 2020/2021 verwerkt, zonder impact op de EPRA Earnings en op de nettoresultaat.

<sup>2</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie het Lexicon aan het einde van dit persbericht.

De **huurinkomsten** van het boekjaar (vóór de impact van de coronacrisis) zijn met 3,4% gestegen tegenover de 46,29 miljoen EUR van het boekjaar 2020/2021 en bedragen 47,85 miljoen EUR.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land op:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2022		30/09/2021	
België	26.152	55%	25.011	54%
Frankrijk	19.781	41%	19.314	42%
Spanje	1.917	4%	1.960	4%
<b>TOTAAL</b>	<b>47.849</b>	<b>100%</b>	<b>46.285</b>	<b>100%</b>

De groei van deze inkomsten, zowel in België als in Frankrijk, is het resultaat van het gecombineerde effect van de hoge inflatie, die geleidelijk tot uiting komt in de indexering van de huren en van een goed huurbeheer van de gebouwen, waardoor deze op een hoog bezettingsniveau kunnen worden gehouden. De daling van de huurinkomsten in Spanje is het gevolg van de huurleegstand in het gebouw in Valencia, gedekt door een huurgarantie tot 30 juni 2022, maar dat in het laatste kwartaal van het jaar geen inkomsten meer opbracht. Zonder rekening te houden met wijzigingen in de consolidatiekring bedroeg de groei van de huurinkomsten op vergelijkbare basis + 2,4% ten opzichte van vorig jaar.

De **met verhuur verbonden** uitgaven waren negatief gedurende het jaar (-0,7 miljoen EUR), vergeleken met een positieve totale uitgave van 1,4 miljoen EUR in de vergelijkbare periode van het vorige jaar. Deze rubriek van de resultatenrekening bevat voornamelijk:

- het effect van de huurkortingen die op selectieve basis zijn toegekend aan huurders die zwaar waren getroffen door de verplichte sluitingen opgelegd in het kader van het beheer van de coronapandemie. Terwijl de kortingen in het vorige boekjaar werkelijk werden toegekend of voorzichtigheidshalve waren geraamd voor lopende of toekomstige discussies (+1,3 miljoen EUR in totaal), bleek de impact beperkter dan aanvankelijk verwacht, waardoor in het afgelopen semester terugnemingen van voorzieningen werden geboekt (-0,5 miljoen EUR);
- het effect van waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen op handelsvorderingen, waarvan het netto saldo per 30 september 2022 een opbrengst van 0,2 miljoen EUR bedraagt (tegen +0,1 miljoen EUR voor het eerste semester van het vorige boekjaar).

Deze verschillende elementen, samen met de recuperatie van de vastgoedkosten en de niet doorgefactureerde huurlasten en belastingen, maken dat het **vastgoedresultaat** op 30 september 2022 48,87 miljoen EUR bedraagt, een stijging met 7,5% ten opzichte van het cijfer van 45,46 miljoen EUR van het vorige boekjaar.

De **vastgoedkosten** daalden licht ten opzichte van het voorgaande boekjaar (-3,6%), voornamelijk als gevolg van lagere technische kosten in de portefeuille in vergelijking met het voorgaande jaar.

De **algemene kosten** zijn met 10,5% gestegen ten opzichte van het voorgaande boekjaar. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan het gecombineerde effect van (i) de versterking van het team tijdens de laatste twee boekjaren, (ii) de stijging van de reiskosten na de periode van de gezondheidscrisis en (iii) de stijging van de erelonen voor het bestuderen van investeringsprojecten die niet gerealiseerd zijn en voor het verkrijgen van het fiscale statuut van Socimi in Spanje.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt de **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 40,38 miljoen EUR (een stijging met 8,5% ten opzichte van de 37,24 miljoen EUR voor het vorige boekjaar). De **operationele marge**<sup>3</sup> bedroeg 84,4% (vorig boekjaar: 80,4%).

De financiële inkomsten omvatten gerealiseerde winsten van in totaal 0,1 miljoen EUR (vorig jaar: 0,0 miljoen EUR) ten gevolge van de doorverkoop van afgeleide instrumenten tegen een hogere waarde dan hun boekwaarde als onderdeel van de herstructurering van de afdekkingsportefeuille.

De **interestkosten en andere financiële kosten**, met inbegrip van de vergoedingen voor reserveringscommissies voor kredieten en de kasstromen gegenereerd door rente-afdekkingsinstrumenten, bedroegen op 30 september 2022 6,26 miljoen EUR, is ten opzichte van 6,31 miljoen EUR vorig boekjaar. Deze stabiliteit is het resultaat van het gecombineerde effect een gemiddelde schuldenlast (329,5 miljoen EUR tegen 334,1 miljoen EUR vorig boekjaar) en de gemiddelde kostprijs van deze financiering<sup>3</sup> (1,80% tegen 1,81%) die constant waren tijdens de twee boekjaren.

<sup>3</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie het Lexicon aan het einde van dit persbericht.

De **belastingen** zijn gestegen ten opzichte van vorig boekjaar door het gecombineerde effect van (i) een stijging van deze lasten in Frankrijk dankzij de goede operationele prestaties van deze portefeuille en de afwezigheid van belastingkredieten in het afgelopen boekjaar, en (ii) uitgestelde fiscale lasten op de Spaanse activa (Ascencio Iberia heeft gekozen voor het Socimi-statuuat dat van toepassing is vanaf het begin van het lopende boekjaar).

Op deze basis, de **EPRA Earnings** per 30 september 2022 bedraagt 33,77 miljoen EUR, een stijging met 10,5% ten opzichte van de 30,56 miljoen EUR die aan het einde van het vorige boekjaar werd gerealiseerd. De EPRA Earnings per aandeel stijgt daardoor tot 5,12 EUR tegen 4,63 EUR per 30 september 2021.

De voorbije periode was, voor de Vennootschap, zeer gunstig qua herwaarderingen, zowel wat de **reële waarde van de gebouwen** betreft, die aanzienlijk is gestegen, zonder investeringen, met 23,8 miljoen EUR (tegen 9,8 miljoen EUR per 30 september 2021), als wat de **reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten** betreft (38,1 miljoen EUR, tegen +5,7 miljoen EUR voor het eerste semester van het vorige boekjaar). Daarnaast heeft de Vennootschap haar **uitgestelde belastingen** in zowel de Franse als de Spaanse activiteiten heringeschat, hetgeen resulteerde in een extra last van 4,9 miljoen EUR (eind vorig boekjaar: 0,4 miljoen EUR).

Rekening houdend met deze herwaarderingen en het realisatieverlies op de verkoop van het actief in Sint-Niklaas, bedraagt het **geconsolideerde nettoresultaat** van het boekjaar 90,65 miljoen EUR, een aanzienlijke stijging met 99% ten opzichte van 45,65 miljoen EUR op 30 september 2021.

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 SEPTEMBER 2022

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2022	30/09/2021
<b>ACTIVA</b>	<b>783.312</b>	<b>728.076</b>
Immateriële vaste activa	24	0
Vastgoedbeleggingen	738.933	713.601
Andere vaste activa	31.549	1.400
Activa bestemd voor verkoop	0	1.360
Financiële vlottende activa	885	
Handelsvorderingen	4.956	5.773
Kas en kasequivalenten	4.356	3.707
Andere vlottende activa	2.611	2.236
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>783.312</b>	<b>728.076</b>
Eigen vermogen	437.011	370.353
Langlopende financiële schulden	268.677	278.822
Andere langlopende verplichtingen	2.476	10.275
Uitgestelde belastingen	6.170	1.275
Kortlopende financiële schulden	58.038	55.060
Andere kortlopende verplichtingen	10.939	12.291

## ACTIVA

De activa van de Vennootschap bestaan voor 94% uit de **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde (met inbegrip van de investeringen en de ontwikkelingsprojecten) op 30 september 2022 738,9 miljoen EUR bedraagt, tegen 713,6 miljoen EUR aan het einde van het vorige boekjaar. Wij wijzen er ook op dat deze portefeuille ook, overeenkomstig IFRS 16, de gebruiksrechten omvat die de Vennootschap in erfpacht bezit, voor een geherwaardeerde waarde van 4,1 miljoen EUR.

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

Vastgoed- beleggingen	Reële waarde 30/09/2022 (000 EUR) (%)		EPRA Bezettingsgraad 30/09/2022 (%)	Reële waarde 30/09/2021 (000 EUR) (%)		EPRA Bezettingsgraad 30/09/2021 (%)
	België	394.146	53,3%	96,1%	384.011	53,8%
Frankrijk	313.936	42,5%	98,3%	300.790	42,3%	99,6%
Spanje	30.850	4,2%	83,5%	28.800	4,0%	82,8%
<b>TOTAAL</b>	<b>738.932</b>	<b>100,0%</b>	<b>96,5%</b>	<b>713.601</b>	<b>100,1%</b>	<b>96,0%</b>

De waarde van de portefeuille in de drie landen positief evolueert, dankzij de daar gedane investeringen, maar vooral dankzij de geregistreerde positieve waardeveranderingen; deze bedroegen respectievelijk +2,2%, +4,4% en +7,1% voor resp. de Belgische, Franse en Spaanse portefeuilles. Deze algemene positieve trend illustreert verder de relevantie van Ascencio's investeringsstrategie in veerkrachtig commercieel vastgoed in markten met voldoende diepte.

De EPRA bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2022 96,5%, een stijging ten opzichte van 30 september 2021 (96,0%). Bij een onderzoek van de globale evolutie per land, stellen we de volgende tendensen vast:

1. In België steeg de EPRA bezettingsgraad van 94,3% naar 96,1%, dankzij nieuwe verhuringen in Messancy, Jodoigne, Gosselies, Hannut en Genval.
2. In Frankrijk daalde de EPRA bezettingsgraad van 99,6% naar 98,3% door het vertrek van twee huurders in de gebouwen Chanas en Bourgoin-Jallieu; de leegstaande ruimte in Chanas is reeds opnieuw verhuurd en de ingangsdatum wordt in de komende weken verwacht.
3. In Spanje steeg de EPRA bezettingsgraad van 82,8% naar 83,5% als gevolg van een wijziging van de waarderingsparameters, ondanks het feit dat de huursituatie gedurende het jaar ongewijzigd bleef met een leegstand van ongeveer 3.900 m<sup>2</sup> in het gebouw in Valencia. Voor dit pand gold echter een inkomstengarantie tot 30 juni 2022 en het heeft dus pas sinds het begin van het laatste kwartaal van het afgelopen boekjaar invloed gehad op de resultaten van de Vennootschap.

Wat de investeringen binnen haar vastgoedbeleggingsportefeuille betreft, heeft Ascencio voor 1,5 miljoen EUR aan werkzaamheden uitgevoerd, die hoofdzakelijk betrekking hebben op:

- De voltooiing (0,6 miljoen EUR) van het programma voor de modernisering van de geven van het retailpark in Messancy (België). De voltooiing van deze werkzaamheden heeft Ascencio in staat gesteld de bezettingsgraad van dit park te verhogen door er verschillende nieuwe huurders te verwelkomen.
- Het opstarten (0,4 miljoen EUR) van het programma voor de uitbreiding van de supermarkt in Ottignies, met een totaal budget van 1,5 miljoen EUR en een verwachte einddatum in het tweede kwartaal van het boekjaar 2022/2023. Voor het uitgebreide gebouw is al een nieuwe gebruiksovereenkomst gesloten met Carrefour-Mestdagh (binnenkort Intermarché).
- De ontwikkeling van eenheden voor nieuwe huurders, met name in Gerpinnes (Vanden Borre Kitchen), Gosselies (Aforest en Agrivaux) en in Hannut.

In het afgelopen boekjaar zijn er geen nieuwe aan- of verkopen plaatsgevonden binnen de portefeuille vastgoedbeleggingen.



De **andere vaste activa** bestaan hoofdzakelijk uit afdekkingsinstrumenten die over meer dan een jaar vervallen en een positieve waardering genieten, die het afgelopen boekjaar aanzienlijk is gestegen. De totale waarde van deze instrumenten bedroeg op 30 september 2022 dus 31,0 miljoen EUR, tegen 0,9 miljoen EUR op 30 september 2021. Deze waardeverhogingen van de afdekkingsinstrumenten zijn het gevolg van de aanzienlijke stijging van de rentevoeten in het afgelopen boekjaar.

Op 30 september 2021 omvatte de rubriek '**Activa bestemd voor verkoop**' het gebouw in Sint-Niklaas, dat in die periode werd verkocht. Aangezien deze transactie in de loop van de voorbije zes maanden werd voltooid, werd dit actief van de balans gehaald en komt het bijgevolg op de afsluitingsdatum niet meer voor in de jaarrekening.

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

Het saldo van de handelsvorderingen bedroeg op 30 september 2022 4,9 miljoen EUR, hetgeen aanzienlijk lager is dan het saldo van 5,8 miljoen EUR aan het einde van het vorige boekjaar. Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van de hervatting van het normale betalingsgedrag van de huurders na de Covid-periode.

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

## EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Op 30 september 2022 bedroeg het totale **eigen vermogen** 437,0 miljoen EUR, een stevige stijging ten opzichte van de 370,4 miljoen EUR aan het eind van het vorige boekjaar, rekening houdend met het dividend van 24,4 miljoen EUR dat in de loop van het eerste semester van het boekjaar aan de aandeelhouders werd uitgekeerd. Deze aanzienlijke stijging houdt verband met het uitstekende nettoresultaat (90,7 miljoen EUR) dat de onderneming het afgelopen jaar heeft behaald. Op die basis bedraagt de in de IFRS ingebouwde waarde per aandeel 66,25 EUR (56,15 EUR OP 30 september 2021), terwijl de EPRA NTA per aandeel 62,35 EUR bedraagt, tegen 57,37 EUR aan het eind van het vorige boekjaar.

Aan de passiefzijde bedragen de **financiële schulden** (lang- en kortlopend) 326,7 miljoen EUR, tegen 333,9 miljoen EUR op 30 september 2021. Naast de werkelijk gebruikte financieringslijnen ten belope van 323,1 miljoen EUR, waaronder uitstaande bankleningen maar ook uitgegeven institutionele schulden (commercial paper, medium term notes en obligaties), omvatten de financiële schulden leasingschulden ten belope van 3,9 miljoen EUR die onder IFRS 16 zijn geboekt, alsmede nog af te schrijven financieringsstructureringskosten voor een negatief bedrag van 0,3 miljoen EUR.

Het saldo van de **overige langlopende financiële verplichtingen** is aanzienlijk gedaald in vergelijking met vorig boekjaar (van 10,3 miljoen EUR naar 2,5 miljoen EUR). Deze wijziging houdt verband met de aanzienlijke waardeverhoging van de afdekkingsinstrumenten in het afgelopen boekjaar; al deze instrumenten hebben nu een positieve waarde die op de balans van de Vennootschap als activa is heringedeeld.

Zoals hierboven uitgelegd, de rubriek **uitgestelde belastingen** is aanzienlijk toegenomen in vergelijking met het voorgaande jaar (6,2 miljoen EUR tegen 1,3 miljoen EUR).

De geconsolideerde **schuldgraad** bedraagt 44,9% op 30 september 2022, een aanzienlijke daling ten opzichte van 47,6% op 30 september 2021. Dankzij deze ratio kan de Vennootschap profiteren van een solide balansstructuur die haar in staat stelt haar activiteiten te financieren en zelfs over een aanzienlijke marge te beschikken om nieuwe investeringen te overwegen.



## GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	30/09/2022	30/09/2021
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	30/09/2022	30/09/2021
EPRA EARNINGS per aandeel	5,12	4,63
Nettoresultaat per aandeel	13,74	6,92
	30/09/2022	30/09/2021
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	437.011	370.353
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)</b>	<b>66,25</b>	<b>56,15</b>
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	6.170	1.275
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	-31.928	6.779
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>411.254</b>	<b>378.406</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NTA per aandeel (EUR)</b>	<b>62,35</b>	<b>57,37</b>

## VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

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

## REGELGEVENDE ASPECTEN

Op reglementair vlak heeft Ascencio in juni 2022 een belangrijke stap gezet door te kiezen voor het Socimi-statuut in Spanje, van toepassing vanaf het begin van het voorbije boekjaar. Dit statuut, dat gelijkwaardig is aan het GVV-statuut in België en het SIIC-statuut in Frankrijk, die Ascencio reeds verscheidene jaren geniet, zal de Vennootschap in staat stellen te voorkomen dat zij vanaf boekjaar 2021/2022 in het kader van haar Spaanse activiteiten aan belastingfricties wordt onderworpen. Dit nieuwe statuut zou de ontwikkeling van haar activiteiten op de Iberische markt moeten bevorderen.

Tijdens het volgende boekjaar zal Ascencio haar statuten herzien om te voldoen aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

## DEUGDELIJK BESTUUR

Ascencio is ook verheugd aan te kondigen dat de heer Gérard Lavinay is toegetreden tot haar Raad van bestuur. Met bijna 40 jaar ervaring binnen de Carrefour-groep zal de heer Lavinay nog meer expertise inbrengen in Ascencio, met name in de levensmiddelendetailhandel. Tijdens het afgelopen kwartaal heeft Ascencio de mandaten van 3 van haar bestuurders vernieuwd, namelijk Mevrouw Stéphanie Boniface, Mevrouw Alexandra Leunen evenals de Heer Olivier Beguin. Tot slot dankt Ascencio de heer Amand-Benoît D'hondt, wiens mandaat ten einde loopt, voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van de Vennootschap gedurende de afgelopen jaren.

Ascencio kondigde ook de komst aan van Bernard Sergeant als Director Operations & ESG in haar Directiecomité. Zijn opdracht bestaat erin de transformatie van onze portefeuille en de uitvoering van Ascencio's ESG-strategie aan te sturen.

## RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR 2021/2022

Rekening houdend met de resultaten van het boekjaar 2021/2022 zal de Statutaire zaakvoerder Ascencio NV aan de Algemene vergadering van 31 januari 2023 voorstellen om een brutodividend uit te keren van 3,95 EUR per aandeel (2,765 EUR netto per aandeel), een stijging met 6,8% ten opzichte van het vorige boekjaar.

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

## VOORUITZICHTEN

Na vele maanden sterk te zijn beïnvloed door de coronapandemie, is de wereldwijde macro-economische context sinds het midden van het afgelopen boekjaar aangetast door het geopolitieke conflict in Oekraïne, waarbij aanzienlijke stijgingen van de inflatie, de rente en de energiekosten hebben geleid tot een aanzienlijke vertraging van de economische activiteit.

In deze turbulente omgeving blijft Ascencio's prioriteit op korte termijn het handhaven van haar huidige uitstekende operationele prestaties. Dit betekent dat zij haar vastgoedportefeuille en haar huurders en klanten proactief blijft beheren. Door dicht bij hen te blijven en ernaar te streven aan hun behoeften tegemoet te komen, heeft de Vennootschap de veerkracht van haar portefeuille en haar activiteiten tijdens deze opeenvolging van crises aangetoond.

Dit portefeuillebeheer behelst ook de uitvoering van een beleid van actieve transformatie van haar gebouwen, met name vanuit technisch oogpunt, zodat deze beter beantwoorden aan de milieu-uitdagingen van morgen. Na de vaststelling van haar ESG-beleid in het afgelopen jaar wil de Vennootschap nu het tempo van de ESG-acties binnen haar portefeuille en haar team opvoeren.

Tot slot, met haar veerkrachtige portefeuille en stevige balans, vertrouwt Ascencio erop dat er zich investeringsmogelijkheden zullen voordoen, zowel in de markten waarin zij reeds actief is als in nieuwe markten. Ascencio moet daarom in staat zijn deze kansen te grijpen wanneer ze zich voordoen.

Op basis van deze elementen en rekening houdend met de huidige waardering van de onderneming, biedt Ascencio goede vooruitzichten voor investeringen en dividendprestaties op lange termijn.

## FINANCIËLE KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER<sup>4</sup>

Gewone algemene vergadering 2021/2022	31 januari 2023 (14.30 u.)
<b>Datum van het knippen van de coupon ('ex-date')</b>	<b>6 februari 2023</b>
<b>Inschrijvingsdatum (Record date)</b>	<b>8 februari 2023</b>
<b>Betaalbaarstellingsdatum van het dividend</b>	<b>9 februari 2023</b>
Tussentijdse verklaring per 31 december 2022	23 februari 2023 (17.40 u.)
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2023	25 mei 2023 (17.40 u.)
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2023	17 augustus 2023 (17.40 u.)
Jaarbericht per 30 september 2023	23 november 2023 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2022/2023	31 januari 2024 (14.30 u.)

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht gelezen worden samen met het financiële jaarverslag per 30 september 2022 dat ten laatste een maand voor de Gewone algemene vergadering van 31 januari 2023 kan worden geraadpleegd op de internetsite [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

---

<sup>4</sup> Deze datums zijn onderhevig aan wijzigingen, die aan de aandeelhouders zullen worden meegedeeld via een persbericht of op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

## AUORE ANBERGEN

Head of IR, Marketing & Communication

Tél : +32 (0)71.91.95.23  
[aurore.anbergen@ascencio.be](mailto:aurore.anbergen@ascencio.be)

## CÉDRIC BIQUET

Chief Financial Officer

Tél: +32 (0)71.91.95.00

## VINCENT H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tél: +32 (0)71.91.95.00

## OVER ASCENCIO

Ascencio is actief in België, Frankrijk en Spanje als Gereguleerde vastgoedvennootschap.

(Openbare GVV), gespecialiseerd in investeringen in handelspanden die aan de stadsrand liggen.

Ascencio is gekenmerkt door een hybride portefeuille, die voornamelijk bestaat uit supermarkten en retailparken.

Ascencio is sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussel en ontwikkelt een coherent beleid voor de optimalisatie van de resultaten op lange termijn en garandeert zo een stabiele rentabiliteit voor al haar aandeelhouders.



ascencio

## 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 2021/2022 dat weldra beschikbaar is op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Operationele marge

		30/09/2022	30/09/2021
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	40.381	37.236
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	47.849	46.285
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>84,4%</b>	<b>80,4%</b>

### Gemiddelde kost van de schuldenlast

		30/09/2022	30/09/2021
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		5.550	5.738
Interestkosten op leasingschulden (IFRS 16)		0	0
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		416	330
Kosten van de kredietopening		68	44
Variatie in de reële waarde van de CAP		0	8
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>6.033</b>	<b>6.120</b>
<b>GEMIDDELTE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>334.551</b>	<b>338.491</b>
<b>GEMIDDELTE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A / B</b>	<b>1,80%</b>	<b>1,81%</b>

### Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/09/2022	30/09/2021
Financiële schulden aan vaste rente		130.720	96.517
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		178.000	173.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		0	10.000
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>308.720</b>	<b>279.517</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>14.395</b>	<b>50.152</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>323.115</b>	<b>329.669</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>95,5%</b>	<b>84,8%</b>

## EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

		30/09/2022	30/09/2021
1	EPRA Earnings (000 EUR) EPRA Earnings per share (EUR)	33.773 5,12	30.555 4,63
	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.		
2	EPRA NAV (000 EUR) EPRA NAV per share (EUR)	411.254 62,35	378.406 57,37
	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.		
3	EPRA NNNAV (000 EUR) EPRA NNNAV per share (EUR)	438.708 66,51	369.501 56,02
	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.		
4	EPRA NRV (000 EUR) EPRA NRV per share (EUR)	443.699 67,27	408.775 61,97
	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.		
5	EPRA NTA (000 EUR) EPRA NTA per share (EUR)	411.254 62,35	378.406 57,37
	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.		
6	EPRA NDV (000 EUR) EPRA NDV per share (EUR)	438.708 66,51	369.501 56,02
	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.		
7	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,06%	5,99%
	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.		
8	EPRA Topped-up NIY	6,12%	6,08%
	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen.		
9	EPRA Vacancy Rate	3,46%	3,95%
	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.		
10	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	15,61%	19,55%
	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		
11	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	14,68%	18,64%
	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		
12	EPRA LTV	44,38%	47,11%
	De EPRA LTV beoogt de schuld weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.		