

## Verklaring van de Statutaire zaakvoerder Derde kwartaal van het boekjaar 2021-2022

Stijging van de EPRA Earnings dankzij een uitstekend prestatie van de vastgoedportefeuille

Dividendverhoging voor het boekjaar in het vooruitzicht

### OPERATIONEEL RESULTAAT

- **EPRA Earnings:** 25,4 miljoen EUR, een stijging met 13,3% ten opzichte van de 22,4 miljoen EUR op 30/06/2021
- **Nettoresultaat:** 71,7 miljoen EUR, een stijging met 140% ten opzichte van de 29,9 miljoen EUR op 30/06/2021

### RESULTATEN PER AANDEEL

- **EPRA Earnings:** 3,85 EUR per aandeel tegenover 3,40 EUR per aandeel op 30/06/2021
- **EPRA NTA:** 60,63 EUR per aandeel tegenover 57,37 EUR per aandeel op 30/09/2021

### PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

- **Reële waarde:** 736,0 miljoen EUR tegenover 713,6 miljoen EUR op 30/09/2021
- **EPRA Bezettingsgraad:** 96,4% tegen 96,0% op 30/09/2021

### FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuld ratio**<sup>1</sup> : 45,7% tegen 47,6% op 30/09/2021

<sup>1</sup> Schuld ratio berekend conform het KB van 28 juli 2018 betreffende de GVV

## Overzicht van de activiteiten

In een ingewikkelde macro-economische context, als gevolg van het aanhoudende conflict in Oekraïne en de daaruit voortvloeiende inflatoire tendensen, heeft Ascencio in de eerste negen maanden van het boekjaar 2021-2022 een aanzienlijke stijging van de resultaten gerealiseerd, zowel wat betreft de operationele resultaten als de herwaarderingen van haar vastgoed- en financiële activa.

De detailhandel profiteert van een herstel van de consumptie en van de moeilijkheden van de onlinesector, waarbij de onlineverkoop meer onder druk komt te staan, met name door de stijging van de leveringskosten (die verband houden met de brandstofprijzen en de verpakkingskosten, die met 30% tot 40% gestegen zijn). Detailhandelaars geven aan dat zij in het voorjaar van 2022 een verkoopniveau zullen hebben bereikt dat vergelijkbaar is met dat van 2019.

In het afgelopen kwartaal was de verhuuractiviteit van de Vennootschap succesvol, met 15 nieuwe huurovereenkomsten of huurvernieuwingen binnen de portefeuille, met een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 m<sup>2</sup>. Sinds het begin van het boekjaar bedraagt het aantal ondertekende huurovereenkomsten dus 46, voor een totale oppervlakte van 34.000 m<sup>2</sup> (of 7,6% van de oppervlakte van de vastgoedportefeuille).

Ascencio is in de loop van het kwartaal haar komende financieringstermijnen proactief blijven beheren om ervoor te zorgen dat de Vennootschap te allen tijde over voldoende liquiditeiten beschikt om haar operationele activiteiten te ondersteunen en om nieuwe investeringen te overwegen. Verder heeft de onderneming enige herstructureringen binnen haar portefeuille afdekkingsinstrumenten doorgevoerd, met als doel een deel van de positieve waarderingen van deze instrumenten door de recente rentestijging te gelde te maken en de opbrengsten te herinvesteren in de langetermijnconstructie van haar afdekkingsstructuur.

Op regelgevend vlak zette Ascencio een belangrijke stap door in het afgelopen kwartaal te opteren voor het Socimi-statuuut in Spanje. Dit statuut, die gelijkwaardig is aan het GVV-statuuut in België en het SIIIC-statuuut in Frankrijk, die Ascencio reeds verscheidene jaren geniet, zal de Vennootschap thans in staat stellen te voorkomen dat zij in het kader van haar Spaanse activiteiten aan belastingfricties wordt onderworpen. Dit nieuwe statuut zou de ontwikkeling van haar activiteiten op deze markt moeten bevorderen.

Ten slotte heeft Ascencio, om een verantwoordelijke en betrokken speler te zijn, haar strategische beschouwingen over het milieubeheer van haar activiteiten verdergezet en reeds bepaalde initiatieven uitgevoerd, met name door voor het eerst een verslag te publiceren met verschillende prestatie-indicatoren over de ESG-aspecten van haar activiteit overeenkomstig de EPRA sBPR-richtlijnen<sup>2</sup>. Deze publicatie heeft tot doel transparantie te brengen in de ESG-initiatieven van Ascencio.

---

<sup>2</sup> EPRA sustainability Best Practice Recommendations (sBPR)

## Geconsolideerde resultaten van de drie eerste kwartalen van het boekjaar 2021/2022

### Geconsolideerde resultatenrekening per 30 juni 2022

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/06/2022	30/06/2021
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>35.770</b>	<b>34.639</b>
Met verhuur verbonden kosten	515	-1.328
Te betalen huur op gehuurde activa	-20	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	263	-12
Kwijtschelding van huren Covid	271	-1.316
Niet doorgefactureerde huurlasten	-153	-17
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>36.131</b>	<b>33.294</b>
Vastgoedkosten	-2.613	-2.684
Algemene kosten	-3.231	-3.096
Overige operationele opbrengsten en kosten	-1	2
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>30.287</b>	<b>27.517</b>
<i>Operationele winstmarge</i>	<b>84,7%</b>	<b>79,4%</b>
Financiële opbrengsten	262	0
Interestkosten	-4.335	-4.379
Overige financiële kosten	-386	-316
Belastingen	-412	-383
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>25.416</b>	<b>22.438</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.956	3.306
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>20.797</b>	<b>3.306</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	26.370	4.337
Uitgestelde belastingen	-877	-170
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>71.706</b>	<b>29.911</b>
<b>EPRA Earnings per aandeel (EUR)</b>	<b>3,85</b>	<b>3,40</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>10,87</b>	<b>4,53</b>
<b>Totaal aantal bestaande aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

De huurinkomsten bedragen 35,8 miljoen EUR, een stijging met 3,3% ten opzichte van de eerste negen maanden van het vorige boekjaar, voornamelijk door het gecombineerde effect van de hoge inflatie en een stijging van de bezettingsgraad van de portefeuille.

De met verhuur verbonden kosten kenden een positief saldo van 0,5 miljoen EUR, tegenover een negatief saldo van 1,3 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar; dit positieve effect houdt verband met het feit dat de gevolgen van de Covid-pandemie voor de activiteiten van de onderneming minder groot waren dan verwacht, waardoor in het lopende jaar aanzienlijke terugnemingen van voorzieningen voor dubieuze vorderingen of kwijtscheldingen van huren werden gegenereerd.

Het vastgoedresultaat bedraagt derhalve 36,1 miljoen EUR, een stijging met 8,5% ten opzichte van de 33,3 miljoen EUR die op 30/06/2021 werden gerealiseerd.

De kosten verbonden aan het vastgoed en de algemene kosten bleven grotendeels stabiel in vergelijking met het voorgaande boekjaar, wat weerspiegelt dat Ascencio zich in het huidige economische klimaat concentreert op kostenbeheersing.

Ook wat de recurrente financiële lasten betreft, is het financiële resultaat stabiel gebleven ten opzichte van vorig boekjaar, terwijl in de afgelopen periode een positief resultaat van 0,3 miljoen EUR werd geboekt met betrekking tot de gerealiseerde meerwaarden op de herstructurering van de financiële afdekkingsinstrumenten.

Wat de financiële lasten betreft, is de evolutie te verklaren door de relatieve stabiliteit van zowel de gemiddelde financiële schuld (336 miljoen EUR op 30/06/2022 tegen 333 miljoen EUR op 30/06/2021) als van de gemiddelde financieringskost (1,80% op 30/06/2022 tegen 1,84% op 30/06/2021) tijdens de betrokken periodes.

Rekening houdend met deze ontwikkelingen en na aftrek van de fiscale lasten op de Franse activa en de resterende fiscale lasten op de Spaanse activa (Ascencio Iberia heeft geopteerd voor het Socimi-statuuat vanaf het begin van het huidige boekjaar), bedraagt de EPRA Earnings 25,4 miljoen EUR op 30/06/2022, een stijging van 13,3% ten opzichte van de 22,4 miljoen EUR op 30/06/2021. Per aandeel betekent dit dat de EPRA Earnings is gestegen tot 3,85 EUR per aandeel, vergeleken met 3,40 EUR over de eerste negen maanden van het voorgaande boekjaar.

Wat de herwaardering van de vastgoedportefeuille betreft, zet de opwaartse tendens van de waarden zich voort en bedraagt + 21,0 miljoen EUR (+ 2,9%) op 30/06/2022. Deze trend illustreert de belangstelling van zowel retailers als beleggers voor foodretail en vastgoedactiva aan de stadsrand, waarvan de veerkracht niet langer moet worden aangetoond.

Ten slotte blijft, als gevolg van de aanzienlijke stijging van de rentevoeten tijdens de laatste maanden, de portefeuille van financiële afdekkingsinstrumenten een sterke positieve evolutie in waarde vertonen, met een stijging van 26,4 miljoen EUR sinds het begin van het lopende boekjaar. Het merendeel van deze instrumenten heeft momenteel een positieve waarde, wat in de voorgaande jaren, toen de rentevoeten naar negatieve niveaus neigden, zeer zelden het geval is geweest. Op 30/06/2022 bedraagt de afdekkingsratio van de Vennootschap 91,7%, wat hoog is en de Vennootschap in staat stelt de volatiliteit van haar financiële lasten te verminderen en aldus de negatieve impact van een aanzienlijke stijging van de rentevoeten op haar financieel resultaat te beperken.

Rekening houdend met al deze elementen, bedraagt het nettoresultaat van de Vennootschap 71,7 miljoen EUR, een aanzienlijke stijging (+ 140%) in vergelijking met het resultaat van 29,9 miljoen EUR op 30/06/2021. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 10,87 EUR, tegen 4,53 EUR op 30/06/2021.

## **Geconsolideerde balans op 30 juni 2022**

<b>GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>ACTIVA</b>	<b>768.913</b>	<b>728.076</b>
Immateriële vaste activa	20	0
Vastgoedbeleggingen	735.983	713.601
Overige vaste activa	20.904	1.400
Activa bestemd voor verkoop	0	1.360
Handelsvorderingen	1.883	5.773
Kas en kasequivalenten	4.106	3.707
Overige vlottende activa	6.018	2.236
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>768.913</b>	<b>728.076</b>
Eigen vermogen	418.063	370.353
Langlopende financiële schulden	235.820	278.822
Overige langlopende verplichtingen	2.562	10.275
Uitgestelde belastingen	2.151	1.275
Kortlopende financiële schulden	99.522	55.060
Overige kortlopende verplichtingen	10.794	12.291

De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt op 30/06/2022 736,0 miljoen EUR, een stijging ten opzichte van de waarde op 30/09/2021. Sinds het begin van het lopende boekjaar heeft de portefeuille zich als volgt ontwikkeld:

VASTGOEDBELEGGINGEN (000 EUR)	30/06/2022	30/09/2021
<b>VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR VASTGOED</b>		
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>713.601</b>	<b>693.926</b>
Investeringen	1.016	3.476
Verwervingen	0	6.382
Overdrachten van rubrieken	0	-18
Variaties in de reële waarde	20.956	9.835
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>735.573</b>	<b>713.601</b>
<b>PROJECTONTWIKKELINGEN</b>		
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringen	410	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>410</b>	<b>0</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>735.983</b>	<b>713.601</b>

Naast de bovenvermelde waardestijging van 21,0 miljoen EUR werd 1,0 miljoen EUR geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, voornamelijk om de herinrichting van de gevels van het retailpark te Messancy (België) af te ronden en verschillende dakrenovatieprogramma's op te starten en om verschillende huurders te verwelkomen (in Messancy, Genval, Gosselies, enz.).

Tijdens het lopende boekjaar is de onderneming ook begonnen met een programma voor de uitbreiding van haar Carrefour Mestdagh-supermarkt in Ottignies (België), waarvan het totale budget wordt geraamd op 1,5 miljoen EUR. De werkzaamheden voor dit project, die naar verwachting in het volgende boekjaar zullen worden voltooid en per 30/06/2022 0,4 miljoen EUR bedragen, zijn opgenomen onder de projectontwikkelingen.

De overige vaste activa omvatten hoofdzakelijk de portefeuille van afdekkingsinstrumenten, waarvan de positieve waarde per 30/06/2022 20,4 miljoen EUR bedraagt, terwijl deze waarde per 30/09/2021 overwegend negatief was en daarom in de balans onder de overige langlopende verplichtingen was opgenomen.

Het eigen vermogen van de Vennootschap is aanzienlijk toegenomen van 370,4 miljoen EUR op 30/09/2021 tot 418,1 miljoen EUR op 30/06/2022, ondanks een dividenduitkering van 24,4 miljoen EUR in de loop van het boekjaar. Op 30/06/2022 bedraagt volgens IFRS de intrinsieke waarde per aandeel 63,38 EUR terwijl de EPRA NTA per aandeel 60,63 EUR bedraagt (tegen respectievelijk 56,15 EUR en 57,37 EUR per 30/09/2021).

Tenslotte bedragen de totale financiële verplichtingen (kortlopend en langlopend) 335,3 miljoen EUR op 30/06/2022, tegen 333,9 miljoen EUR op 30/09/2021. Op 30/06/2022 bedraagt de resterende looptijd van de financiële schulden 3,1 jaar (tegen 3,7 jaar op 30/09/2021). Er kan worden vastgesteld dat het saldo van de rubriek kortlopende financiële schulden tijdens het lopende boekjaar is toegenomen. Naast de uitgifte van thesauriebewijzen (48,5 miljoen EUR omloop op 30/06/2022), omvat deze rubriek ook verschillende bankfinancieringen die in de komende 12 maanden vervallen. Zoals hierboven vermeld, heeft de Vennootschap steeds een proactieve benadering gevolgd met betrekking tot de hernieuwing van haar kredietlijnen en op de datum van dit persbericht zijn vergevorderde gesprekken aan de gang over de

hernieuwing van deze schulden die binnen het jaar vervallen, met de bedoeling om sommige van deze besprekingen tegen het einde van het lopende boekjaar af te ronden.

Rekening houdend met deze financieringsstructuur beschikt de Vennootschap over 117 miljoen EUR aan beschikbare kredietlijnen (i) om haar totale uitstaande uitgaven van thesauriebewijzen te dekken (48,5 miljoen EUR), (ii) om de financiering van de volgende dividenduitkering te verzekeren, en (iii) voor de financiering van operationele activiteiten en mogelijke groeioperaties.

Op 30/06/2022 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 45,7%, tegen 47,6% op 30/09/2021.

## Regelgevende aspecten

Ter herinnering, Ascencio betrad de Spaanse markt in 2016 met de aankoop van winkelruimte in retailparken in Barcelona, Madrid en Valencia. Deze aankopen werden gedaan via een nieuw opgerichte vastgoedvennootschap, met de bedoeling voor deze vennootschap het Socimi-statuuut te verkrijgen (vergelijkbaar met het GVV-statuuut in België en het SIIC-statuuut in Frankrijk), teneinde de relatieve fiscale transparantie die binnen de Groep van kracht is, te behouden.

Het bleek echter dat dit statuuut uiterst moeilijk te verkrijgen was voor een Belgische onderneming die in België reeds een vergelijkbare statuuut genoot, als gevolg van de criteria die door de Spaanse administratie voor de toekenning van dit statuuut waren vastgelegd. Als gevolg daarvan opereerde de Spaanse vastgoeddochter van Ascencio sinds 2016 als een traditionele vastgoedonderneming die aan de betaling van Spaanse belasting op haar winsten onderworpen was, wat het vermogen van Ascencio om in deze markt te investeren, benadeelde.

In de loop van dit boekjaar en dankzij verschillende recente wijzigingen in de regelgeving is Ascencio erin geslaagd te voldoen aan de door de Spaanse overheid vereiste criteria en heeft zij derhalve geopteerd voor het Socimi-statuuut voor haar Spaanse dochter vanaf het begin van het boekjaar 2021/2022. Dankzij dit statuuut kan het door de Spaanse dochteronderneming gerealiseerde resultaat van enige bronbelasting vrijgesteld worden, wat het concurrentievermogen van Ascencio op deze markt verbetert.

De Vennootschap wil daarom in de komende jaren haar aanwezigheid in Spanje versterken door vastgoed te verwerven dat in haar strategie past en aan haar kwaliteitscriteria voldoet.

## Corporate governance

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. Ascencio is ook verheugd aan te kondigen dat de heer Gérard Lavinay is toegetreden als onafhankelijk bestuurder 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. Tot slot dankt Ascencio de heer Amand-Benoît D'hondt, wiens mandaat ten einde is gekomen, voor zijn bijdrage aan de ontwikkeling van de Vennootschap gedurende de afgelopen jaren.

## Vooruitzichten

Het uitstekende beheer van de portefeuille van Ascencio tijdens het huidige boekjaar doet vermoeden dat de jaarresultaten aanzienlijk hoger zullen liggen dan het voorgaande boekjaar. Deze resultaten weerspiegelen de relevantie van de door Ascencio gevolgde vastgoedstrategie, met haar specialisatie in investeringen in onroerend goed voor de detailhandel in levensmiddelen en in retailparken, waarvan de veerkracht niet langer moet worden aangetoond.

In deze context meent de Vennootschap dat zij, behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, in staat zal zijn een aanzienlijk hoger dividend uit te keren dan in het vorige boekjaar. Dit zou de achtste opeenvolgende dividendverhoging zijn, waaruit blijkt dat de Vennootschap zich ertoe verbindt het vertrouwen van haar aandeelhouders en andere belanghebbenden te honoreren. Het bedrag van het dividend 2021/2022 dat aan de volgende algemene vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld, zal bepaald en bekendgemaakt worden bij de aankondiging van de jaarcijfers van de Vennootschap.

Tenslotte verkeert Ascencio met zijn gedegen kennis van de markt en zijn financiële draagkracht in een positie om investeringsmogelijkheden die zich zouden voordoen, aan te grijpen.

## Financiële kalender

Aankondiging van de jaarcijfers op 30 september 2022	24 november 2022 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering	31 januari 2023 (14.30 u.)

### Voor meer inlichtingen :

#### **Aurore ANBERGEN**

Head of IR, Marketing & Communication

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

#### **Cédric BIQUET**

Chief Financial Officer

Tel.: +32 (0)71.91.95.00  
[cedric.biquet@ascencio.be](mailto:cedric.biquet@ascencio.be)

#### **Vincent H. QUERTON**

Chief Executive Officer

Tel.: +32 (0)71.91.95.00  
[vincent.querton@ascencio.be](mailto:vincent.querton@ascencio.be)

### 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.

