

# Tussentijdse verklaring per 30 juni 2023

— Derde kwartaal van  
het boekjaar 2022/2023.

## STERKE VASTGOED- EN FINANCIËLE PRESTATIES

### OPERATIONELE RESULTATEN

- **HUURINKOMSTEN:** 38,3 miljoen EUR, een stijging van 7,2% ten opzichte van 35,8 miljoen EUR op 30/06/2022
- **EPRA EARNINGS:** 26,8 miljoen EUR, een stijging van 5,3% ten opzichte van 25,4 miljoen EUR op 30/06/2022
- **EPRA EARNINGS (PER AANDEEL):** 4,06 EUR (vs 3,85 EUR op 30/06/2022)
- **NETTORESULTAAT:** 33,2 miljoen EUR (vs 71,7 miljoen EUR op 30/06/2022); deze daling is uitsluitend te wijten aan het verschil in positieve herwaarderingen ten opzichte van 30/06/2022 (+6,5 miljoen EUR vs +46,4 miljoen EUR)

### BALANSINFORMATIE

- **REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE:** 749,8 miljoen EUR (vs 738,9 miljoen EUR op 30/09/2022)
- **EPRA LTV:** 43,9%, een daling ten opzichte van 44,4% op 30/09/2022
- **EPRA NTA (PER AANDEEL):** 63,77 EUR (vs 62,35 EUR op 30/09/2022)

**97,9%**

**EPRA  
BEZETTINGSGRAAD**

**6,71%**

**BRUTORENDEMENT  
VAN DE  
PORTEFEUILLE**

**+1,2%**

**REËLE  
WAARDEVERANDERING  
VAN DE PORTEFEUILLE**

**100%**

**BEZETTINGSGRAAD VAN  
SPAANSE PORTEFEUILLE**



## SAMENVATTING VAN DE ACTIVITEITEN

In het afgelopen kwartaal werd de **macro-economische omgeving** nog steeds gekenmerkt door een hoge inflatie, hoewel lager dan in de afgelopen maanden, en door verder stijgende rentevoeten. Deze situatie had een aantal effecten op de resultaten van Ascencio, voornamelijk een positief effect op de huurinkomsten, die fors stegen door de hoge inflatie, en een negatief effect op de financiële kosten, hoewel dit laatste aanzienlijk werd beperkt door de renteafdeckingsstructuur die door de Vennootschap is ingevoerd. Deze veranderingen in macro-economische parameters beïnvloedden ook de waarderingen van vastgoed, wat een licht positieve netto impact genereerde op Ascencio's geconsolideerde vastgoedportefeuille.

Wat de **verhuuractiviteit** betreft, heeft Ascencio de laatste drie maanden 3 nieuwe huurovereenkomsten, 14 huurverlengingen en 2 kortlopende huurovereenkomsten ondertekend, waardoor het totale aantal ondertekende huurovereenkomsten sinds het begin van het boekjaar uitkomt op 34 (6 nieuwe en 28 verlengingen), en 12 kortlopende huurovereenkomsten, voor een totale verhuurbare oppervlakte van ongeveer 26.000 m<sup>2</sup>. Gemiddeld liggen de huren op ondertekende huurovereenkomsten ongeveer 13% hoger dan de markthuurwaarden en ongeveer 2% lager dan de vorige huurprijzen voor de betreffende commerciële oppervlaktes. Dankzij deze dynamische verhuuractiviteiten is de EPRA bezettingsgraad van de portefeuille op 30 juni 2023 gestegen tot 97,9% (vs 96,5% op 30 september 2022). Opgemerkt moet worden dat de Vennootschap onder deze nieuwe overeenkomsten een huurovereenkomst heeft getekend voor de volledige lege oppervlakte van het Spaanse gebouw in Valencia. Door deze nieuwe huurovereenkomst, getekend met een sportief vrijetijdsmerk tegen een huur die hoger is dan de markthuurwaarde, komt de bezettingsgraad van het gebouw en van de gehele Spaanse portefeuille weer op 100%.

Wat **investeren** betreft, heeft de Vennootschap de renovatiewerkzaamheden aan de daken van 3 winkelpanden in haar winkelpark Orchidée Plaza in Hannut (België) afgerond, waarbij het gaat om een totale dakoppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>. Deze werkzaamheden maken deel uit van de installatie van nieuwe huurders in deze site.

Met betrekking tot haar **ESG-beleid** heeft Ascencio voor het tweede jaar op rij haar duurzaamheidsverslag gepubliceerd, in overeenstemming met de richtlijnen van EPRA. Dit tweede duurzaamheidsverslag bevestigt de vastberadenheid van de Vennootschap om een concreet programma te implementeren dat de drie pijlers van het ESG-beleid (milieu, maatschappij en deugdelijk bestuur) omvat. Ook deze exercitie is het resultaat van een doeltreffende samenwerking met Ascencio's huurders, met name wat betreft het verzamelen van gegevens. Aan de hand van deze periodiek verzamelde gegevens kunnen bovendien de ESG-prestaties van Ascencio's portefeuille worden geanalyseerd en de investeringsprogramma's worden vastgesteld.

Als onderdeel van haar **digitaliseringsproject** heeft Ascencio gekozen voor een nieuwe software voor het beheer van haar vastgoed- en financiële activiteiten, waarvan het implementatieproces in het afgelopen kwartaal van start is gegaan. Door dit project, 'Connect' benoemd, waaraan alle medewerkers actief deelnemen, zal de interne organisatie van de Vennootschap nog verder transversaal en wendbaar worden.

Wat **financieel management** betreft, zette Ascencio haar herfinancieringsprogramma voort door 3 bankkredieten te verlengen voor een totaal van 35 miljoen EUR en een gemiddelde looptijd van 5 jaar. Deze nieuwe banklijnen stellen de Vennootschap in staat om de gemiddelde resterende looptijd van haar schuld te handhaven op 3,3 jaar (stabiel ten opzichte van 30/09/2022) en om van beschikbare lijnen van in totaal 56 miljoen EUR per 30 juni 2023 te kunnen genieten. Tegen de achtergrond van financiële markten die onder druk staan, gekenmerkt door het opdrogen van institutionele vastgoedfinanciering en een toegenomen selectiviteit van bankinstellingen bij het verstrekken van krediet, heeft Ascencio met het afsluiten van deze nieuwe bankkredieten aangetoond dat zij in staat is haar herfinanciering op lange termijn veilig te stellen.

Ascencio verwierf ook IRS-contracten voor een totaal nominaal bedrag van 20 miljoen EUR met een looptijd van 6,5 jaar. Met deze verwervingen kan de Vennootschap in haar afdeckingsgraad, die op 30 juni 2023 92,5% bedroeg, versterken en uitbreiden en tegelijkertijd de gemiddelde financieringskosten op korte termijn optimaliseren.

Rekening houdend met deze transacties bedroeg de gemiddelde financieringskost van de Vennootschap 1,98% op 30 juni 2023 (vs 1,80% op 30 september 2022), bij een gemiddelde schuldenlast van 326,6 miljoen EUR. Deze marginale stijging van de gemiddelde financieringskost, ondanks de aanzienlijke stijging van de rentevoeten in het afgelopen jaar, illustreert de doeltreffendheid van de afdeckingsstrategie die Ascencio heeft geïmplementeerd.

# GECONSOLIDEERDE RESULTATEN VOOR DE EERSTE DRIE KWARTALEN VAN HET BOEKJAAR 2022/2023

## Geconsolideerde resultatenrekening op 30 juni 2023

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/06/2023	30/06/2022
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>38.348</b>	<b>35.770</b>
Met verhuur verbonden kosten	-201	515
Recuperatie van vastgoedkosten	818	451
Niet doorgefactureerde huurlasten en belastingen	-30	21
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	181	-176
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>39.116</b>	<b>36.582</b>
Vastgoedkosten	-3.599	-3.063
Algemene kosten	-3.423	-3.231
Overige operationele opbrengsten en kosten	1	-1
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>32.095</b>	<b>30.287</b>
<i>Operationele winstmarge</i>	<b>83,7%</b>	<b>84,7%</b>
Financiële opbrengsten	2.213	262
Interestkosten	-6.758	-4.335
Overige financiële kosten	-512	-386
Belastingen	-273	-412
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>26.765</b>	<b>25.416</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-159
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.648	20.956
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>8.648</b>	<b>20.797</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-1.886	26.370
Uitgestelde belastingen	-289	-877
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>33.239</b>	<b>71.706</b>
<b>EPRA Earnings per aandeel (EUR)</b>	<b>4,06</b>	<b>3,85</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>5,04</b>	<b>10,87</b>
<b>Aantal aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

De **huurinkomsten** bedroegen 38,3 miljoen EUR, een stijging van 7,2% ten opzichte van de vergelijkbare periode van het voorgaande boekjaar (like-for-like: 7,2%), voornamelijk als gevolg van de inflatie weerspiegelt in de indexering van de huren.

Huurinkomsten (000 EUR)	30/06/2023		30/06/2022		Δ
België	21.372	56%	19.440	54%	9,9%
Frankrijk	15.429	40%	14.822	41%	4,1%
Spanje	1.546	4%	1.507	4%	2,6%
<b>TOTAAL</b>	<b>38.348</b>	<b>100%</b>	<b>35.770</b>	<b>100%</b>	<b>7,2%</b>

Het **vastgoedresultaat** bedroeg 39,1 miljoen EUR, 6,9% hoger dan de 36,6 miljoen EUR voor de vergelijkbare periode.

De **vastgoed** kosten en de **algemene kosten** stegen licht, voornamelijk als gevolg van eenmalige technische werkzaamheden en de impact van de versterking van Ascencio's managementteam.

Rekening houdend met deze factoren steeg het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 6,0% (32,1 miljoen EUR vs 30,3 miljoen EUR).

Het **financieel resultaat** daalde met 13%, voornamelijk door de stijging van de rentelasten op financieringen. Dit werd echter grotendeels gecompenseerd door de inkomsten uit de door de Venootschap aangehouden afdekkingsinstrumenten.

Rekening houdend met deze ontwikkelingen en een daling van de fiscale lasten bedroeg de **EPRA Earnings** 26,8 miljoen EUR op 30/06/2023, een stijging van 5,3% ten opzichte van 25,4 miljoen EUR op 30/06/2022. Per aandeel betekent dit een stijging tot 4,06 EUR, tegenover 3,85 EUR voor de drie eerste kwartalen van het voorgaande boekjaar.

Wat betreft de **herwaardering van de vastgoedportefeuille** zette de positieve trend in waarden door, zij het in mindere mate dan in het voorgaande boekjaar. De herwaardering bedroeg +8,6 miljoen EUR (+1,2%) op 30/06/2023 vs 21,0 miljoen EUR (+2,9%) op 30/06/2022. Ondanks de huidige macro-economische context, dewelke traditioneel de waarden omlaag trekken, illustreren de solide waarderingen van Ascencio's vastgoedportefeuille haar veerkracht en defensieve karakter. Op basis van deze waarden bedroeg het brutorendement van de portefeuille 6,71% op 30/06/2023 (vs 6,35% een jaar eerder).

De **herwaardering van de afdekkingsinstrumenten** bedroeg -1,9 miljoen EUR op 30/06/2023, (vs +26,4 miljoen EUR in dezelfde periode van het voorgaande boekjaar). Deze waarderingen zijn afhankelijk van de rentevoeten, die voornamelijk in het voorgaande boekjaar aanzienlijk gestegen zijn.

Het **nettoresultaat** bedroeg 33,2 miljoen EUR op 30/06/2023, tegenover 71,7 miljoen EUR op 30/06/2022, respectievelijk 5,04 EUR en 10,87 EUR per aandeel. Deze daling is uitsluitend te wijten aan de hierboven beschreven herwaarderingsverschillen.

## Geconsolideerde balans op 30 juni 2023

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/06/2023	30/09/2022
<b>ACTIVA</b>	<b>794.058</b>	<b>783.312</b>
Immateriële vaste activa	52	24
Vastgoedbeleggingen	749.780	738.933
Andere materiële vaste activa	43	35
Andere vaste activa	28.963	31.514
Financiële vlottende activa	1.470	885
Handelsvorderingen	3.117	4.956
Kas en kasequivalenten	2.731	4.356
Andere vlottende activa	7.901	2.611
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>794.058</b>	<b>783.312</b>
Eigen vermogen	444.196	437.011
Langlopende financiële schulden	248.747	268.677
Andere langlopende verplichtingen	2.903	2.476
Uitgestelde belastingen	6.459	6.170
Kortlopende financiële schulden	80.386	58.038
Andere kortlopende verplichtingen	11.368	10.939
<b>IFRS NAV (EUR/aandeel)</b>	<b>67,46</b>	<b>66,25</b>
<b>EPRA NTA (EUR/aandeel)</b>	<b>63,77</b>	<b>62,35</b>
<b>Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)</b>	<b>44,1%</b>	<b>44,9%</b>
<b>EPRA LTV</b>	<b>43,9%</b>	<b>44,4%</b>

De waarde van de portefeuille **vastgoedbeleggingen** bedroeg op 30/06/2023 749,8 miljoen EUR, een stijging van 10,8 miljoen EUR (+1,5%) ten opzichte van de waarde op 30/09/2022. De belangrijkste investeringen sinds het begin van het boekjaar betreffen het uitbreidingsproject van haar supermarkt in Ottignies (België) en diverse renovaties binnen de portefeuille.

	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR) (30/06/2023)	EPRA bezettingsgraad (30/06/2023)	Bruto-rendement (30/06/2023)	Reële waarde (000 EUR) (30/09/2022)	EPRA bezettingsgraad (30/09/2022)	Bruto-rendement (30/09/2022)
BELGIË	54%	405.158	97,0%	7,17%	393.826	94,3%	6,95%
FRANKRIJK	42%	313.723	98,9%	6,16%	313.936	99,6%	5,92%
SPANJE	4%	30.900	100,0%	6,55%	30.850	82,8%	5,16%
<b>TOTAAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>	<b>100%</b>	<b>749.780</b>	<b>97,9%</b>	<b>6,71%</b>	<b>738.612</b>	<b>96,0%</b>	<b>6,43%</b>
Ontwikkelingsprojecten		0			320		
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>749.780</b>			<b>738.933</b>		

De **andere vaste** en **financiële vlottende activa** omvatten voornamelijk, volgens hun vervaldagen, de portefeuille van financiële afdekkingsinstrumenten, waarvan de totale positieve waarde op 30/06/2023 30,0 miljoen EUR bedroeg.

**Handelsvorderingen** zijn op de balansdatum niet significant achterstallig. In dit verband is het belangrijk erop te wijzen dat de Casino-groep, die 5 vestigingen in de Franse portefeuille huurt en waarvan de financiële situatie al enkele maanden breed wordt uitgemeten in de pers, ook geen significant achterstand heeft op 30/06/2023.

Het **eigen vermogen** van de Vennootschap steeg van 437,0 miljoen EUR op 30/09/2022 tot 444,2 miljoen EUR op 30/06/2023. De IFRS netto activa waarde per aandeel bedraagt daarmee 67,46 EUR en de EPRA NTA per aandeel 63,77 EUR (respectievelijk 66,25 EUR en 62,35 EUR op 30/09/2022).

Ten slotte bedroegen de totale **financiële verplichtingen** (kort- en langlopend) 329,1 miljoen EUR op 30/06/2023 (vs 326,7 miljoen EUR op 30/09/2022).

Op 30/06/2023 bedroeg de **EPRA LTV** 43,9%, tegenover 44,4% op 30/09/2022, terwijl de schuldratio van de Vennootschap berekend overeenkomstig het KB inzake de GVV op dezelfde datums respectievelijk 44,1% en 44,9% bedroeg.

## DEUGDELIJK BESTUUR

In het afgelopen kwartaal werd het bestuursmandaat van Alexandra Leunen bij Ascencio Management NV verlengd voor een periode van 1 jaar.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 05 juli 2023 hebben de aandeelhouders van Ascencio NV met de vereiste meerderheid de laatste wijzigingen van de statuten goedgekeurd met betrekking tot de verlenging van de machtigingen inzake het toegestane kapitaal en de verwerving, verpanding en vervreemding van de eigen aandelen van de Vennootschap. Ascencio NV dankt haar aandeelhouders voor hun blijvende vertrouwen.

## VOORUITZICHTEN

In de huidige economische omgeving is Ascencio voornemens om haar vastgoedportefeuille proactief te blijven beheren, zowel wat commercialisering als het anticiperen op de behoeften van haar klanten betreft. De resultaten van deze beheerstrategie worden geïllustreerd door het feit dat de portefeuille in de loop van de tijd een hoge bezettingsgraad heeft weten te behouden.

Tegen deze achtergrond blijven het handhaven van een sterke balansstructuur en voldoende liquiditeit belangrijke prioriteiten voor de Vennootschap. Dit betekent noodzakelijkerwijs een redelijke schuldratio handhaven, herfinancieringsbehoeften blijven anticiperen en nieuwe acquisitiemogelijkheden in een sterk vertragende investeringsmarkt selectief analyseren.

Daarnaast blijft de Vennootschap bijzondere aandacht besteden aan de uitvoering van haar ESG-strategie en de implementatie van haar digitaliseringsproject.

Ten slotte meent Ascencio, gezien de sterke resultaten die sinds het begin van het boekjaar zijn behaald en zonder vooruit te lopen op een aanzienlijke verslechtering van de macro-economische context, voor het lopende boekjaar een dividend te kunnen uitkeren dat ten minste in lijn is met dat van het voorgaande boekjaar.

## AUORE 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

## 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 de statuten van SIR, SIIC en SOCIMI.

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

De reële waarde van haar portefeuille bedraagt ongeveer EUR 750 miljoen, verdeeld over meer dan honderd gebouwen, die huuropbrengsten van ongeveer EUR 50 miljoen per jaar genereren.

Ascencio NV noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedroeg op 31/03/2023 320 miljoen EUR.

Voor meer informatie kunt u terecht op [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)



ascencio