



**Tussentijdse verklaring per
30 juni 2025**

Derde kwartaal van het boekjaar 2024/2025

**POSITIEVE RESULTATEN & ARBITRAGES
BINNEN DE PORTEFEUILLE**

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten:** 40,6 miljoen EUR, een stijging van 1,8% ten opzichte van 39,9 miljoen EUR op 30/06/2024
- **EPRA Resultaat:** 28,5 miljoen EUR, een stijging van 2,1% ten opzichte van 27,9 miljoen EUR op 30/06/2024
- **EPRA Resultaat per aandeel:** 4,32 EUR (vs 4,23 EUR op 30/06/2024)
- **Nettoresultaat:** 26,4 miljoen EUR (vs 21,0 miljoen EUR op 30/06/2024)

BALANSINFORMATIE

- **Reële waarde van de vastgoedportefeuille:** 745,2 miljoen EUR (vs 748,6 miljoen EUR op 30/09/2024)
- **Schuldratio (EPRA LTV):** 41,8%, gedaald ten opzichte van 42,1% op 30/09/2024
- **Nettoactiefwaarde (EPRA NTA) per aandeel:** 65,81 EUR (vs 65,80 EUR op 30/09/2024)

6,91%

**BRUTORENDEMENT VAN DE
PORTEFEUILLE**

Stabiele

**REËLE WAARDE VAN DE
PORTEFEUILLE**

96,0%

EPRA BEZETTINGSGRAAD

96,3%

**AFDEKKINGSRATIO VAN DE
RENTE**

Belangrijkste gebeurtenissen

In het afgelopen kwartaal ontwikkelden de markten zich over het algemeen in een **context** van relatieve stabiliteit, gekenmerkt door een normalisering van de inflatie en een lichte daling van de rente. Aanhoudende onzekerheden, gevoed door geopolitieke spanningen en aankondigingen vanuit de Verenigde Staten, blijven echter wegen op het economische klimaat. Tegen deze achtergrond blijft de vastgoedsector vaart minderen, zowel op het gebied van verhuur als investeringen, met transactievolumes die nog steeds in de buurt van het historisch dieptepunt liggen.

Op het gebied van **verhuur** heeft Ascencio 6 huurovereenkomsten (4 nieuwe en 2 verlengingen) ondertekend, wat het totaal sinds het begin van de verslagperiode op 22 brengt (13 nieuwe en 9 verlengingen), voor een totale oppervlakte van ongeveer 21.500 m². Gemiddeld liggen de huurprijzen van de ondertekende huurovereenkomsten ongeveer 10% hoger dan de markthuren en ongeveer 5% lager dan de vorige huurprijzen van de betrokken winkelunits. Het bedrijf heeft ook 3 kortlopende huurovereenkomsten afgesloten (18 huurovereenkomsten in totaal in 2024/25).

Ascencio werd ook geconfronteerd met een aantal vertrekkende bedrijven, waaronder, zoals reeds aangekondigd, Casa, dat in gerechtelijke liquidatie verkeert en 5 winkelunits in de portefeuille betrof (3 in België en 2 in Frankrijk). Voor de berekening van de EPRA-bezettingsgraad per 30/06/2025 worden al deze units als vacant beschouwd; terwijl twee units zijn al definitief overgenomen, en voor twee andere werd een principeakkoord over de voorwaarden voor herverhuur. Na afronding van deze transacties zou dit een positief effect hebben van circa 0,8% op de EPRA-bezettingsgraad.

Rekening houdend met deze gebeurtenissen bedroeg de EPRA bezettingsgraad op 30/06/2025 96,0% (vs 97,8% op 30/09/2024).

In het afgelopen kwartaal, de Vennootschap rondde ook de **verkoop** af van haar Belgische eigendommen in Doornik en Châtelineau, evenals een winkelunit in Hannuit (route de Landen) voor een totaal bedrag van 5,2 miljoen EUR, in het algemeen méér dan de som van hun laatste reële waarden.

Ascencio **investeerde** ook 0,9 miljoen EUR in haar portefeuille, voornamelijk in dakrenovaties in Châtelet (België), Chanas (Frankrijk) en Barcelona (Spanje), wat het totale geïnvesteerde bedrag sinds het begin van het boekjaar op 1,5 miljoen EUR brengt.

Ascencio is ook doorgegaan met het installeren en in gebruik nemen van oplaadpunten in haar Franse portefeuille. Op 30/06/2025 waren al 4 locaties (38 laadpalen) in gebruik genomen, terwijl het Bedrijf van plan is om tegen 30/09/2025 nog eens 14 locaties (198 laadpalen) uit te rusten. Na oplevering van alle Franse locaties (24 locaties – 276 laadpunten) zal dit project een extra inkomen genereren van minimaal 0,4 miljoen euro per jaar. Deze voorzieningen maken de locaties nog aantrekkelijker door een extra dienst aan te bieden aan consumenten en lokale gemeenschappen.

Tot slot heeft de Vennootschap een bouwvergunning gekregen voor de herontwikkeling van verschillende eenheden (3.000 m²) in haar retailpark Bellefleur in Couillet (België). Dit project zal op termijn de commerciële mix op de site vervolledigen.

Wat het **financieel beheer** betreft, heeft Ascencio de besprekingen afgerond over de verlenging van de laatste bankkredietlijn die in 2025 afloopt. Normaal wordt het contract in de loop van volgend kwartaal ondertekend. Wat het rentedafdekkingsbeleid betreft, heeft de Vennootschap voor een totaal nominaal bedrag van 65 miljoen EUR aan afgeleide financiële instrumenten verworven en geherstructureerd.

Rekening houdend met deze transacties heeft Ascencio op 30/06/2025 in totaal 95 miljoen EUR ter beschikking op haar kredietlijnen. De gemiddelde financieringskosten bedragen 2,15% sinds het begin van het boekjaar (vs 2,22% vorig jaar). De gemiddelde looptijd van de financiering bedroeg 3,1 jaar op 30/06/2025 (vs 3,0 jaar op 30/09/2024), terwijl de schulddekkingsratio hoog bleef op 96,3% (vs 95,5%).

Kerncijfers op 30 juni 2025

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(000 EUR)	30/06/2025	30/06/2024
HUURINKOMSTEN	40.644	39.938
EPRA RESULTAAT	28.470	27.889
NETTORESULTAAT	26.404	20.970
EPRA Resultaat per aandeel (EUR)	4,32	4,23
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	4,00	3,18
TOTAAL AANTAL BESTAANDE AANDELEN	6.595.985	6.595.985

De **huurinkomsten** zijn gestegen met 1,8%. Deze stijging is te danken aan de effect van de indexering van de huurprijzen in de afgelopen 12 maanden, deels tenietgedaan door een verandering in de omvang van de portefeuille (aankopen en desinvesteringen) en de daling van de EPRA bezettingsgraad. Op vergelijkbare (like-for-like) basis bedroeg de stijging van de inkomsten 2,1%.

Het **EPRA resultaat** is ook met 2,1% gestegen, voornamelijk door de bovenstaande groei van de huurinkomsten.

De evolutie van het **nettoresultaat** was bijzonder positief (+25,9%), met een stijging tot 26,4 miljoen EUR (vs 21,0 miljoen EUR op 30/06/2024). Deze verandering is het resultaat van een lichte daling in de waarde van afdekkingsinstrumenten gedurende de periode, vergeleken met een forse daling in waarde van deze instrumenten een jaar geleden.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(000 EUR)	30/06/2025	30/09/2024
VASTGOEDBELEGGINGEN	745.201	748.621
Gebouwen beschikbaar voor verhuur	739.682	743.082
Ontwikkelingsprojecten	5.519	5.539
EIGEN VERMOGEN	440.996	442.921
VERPLICHTINGEN	308.422	311.671
IFRS NAV (EUR/aandeel)	66,86	67,15
EPRA NTA (EUR/aandeel)	65,81	65,80
SCHULDRATIO (EPRA LTV)	41,8%	42,1%

De **reële waarde** van de portefeuille op 30/06/2025 was 745,2 miljoen EUR, wat stabiel is (-0,1%) exclusief investeringen en desinvesteringen, vergeleken met de waarde op 30/09/2024.

Zoals vermeld heeft de Vennootschap sinds 30/09/2024 investeringen gedaan voor een totaalbedrag van 1,5 miljoen EUR en 3 gebouwen verkocht met een totale reële waarde van 4,3 miljoen EUR in haar portefeuille met vastgoedbeleggingen. Ascencio heeft bovendien de verkoop afgerond van haar gebouw in Ghlin (België) dat op 30/09/2024 was opgenomen onder de rubriek activa aangehouden voor verkoop, voor een reële waarde van 0,3 miljoen EUR.

Het **eigen vermogen** is licht gedaald sinds 30/09/2024 door de uitkering van het dividend van vorig jaar (28,4 miljoen EUR), grotendeels gecompenseerd door de nettowinst die is gegenereerd sinds het begin van het huidige boekjaar (26,4 miljoen EUR).

Tot slot bedroeg de totale **financiële schuld** 308,4 miljoen EUR op 30/06/2025 (vs 311,7 miljoen EUR op 30/09/2024), terwijl de gemiddelde schuld over de periode 305,1 miljoen EUR bedroeg (vs 316,3 miljoen EUR in de vorige verslagperiode).

Deugdelijk bestuur

Alle bestuursmandaten van Ascencio Management NV, die afliepen op de algemene vergadering van juni 2025, werden verlengd voor een periode van 1 jaar.

Vooruitzichten

Rekening houdend met de gegenereerde resultaten sinds het begin van het boekjaar en behoudens een aanzienlijke verslechtering van de macro-economische context, schat Ascencio dat het in staat zal zijn om, voor het huidige boekjaar, een dividend uit te keren dat ten minste in lijn is met dat van het voorgaande boekjaar.

Financiële kalender voor de aandeelhouder 2024/2025

Jaarbericht per 30 september 2025	26 november 2025 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2024/2025	30 januari 2026 (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 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 het statuut van GVV, 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 ongeveer 100 vastgoedactiva, goed voor een totale oppervlakte van ongeveer 442.000 m², die huuropbrengsten van ongeveer 53 miljoen EUR per jaar genereren. Ascencio NV staat genoteerd op Euronext Brussel. Op 30/06/2025 had het een beurswaarde van meer dan 315 miljoen EUR.

Meer informatie op www.ascencio.be.