

Verklaring van de Statutaire zaakvoerder Eerste kwartaal van het boekjaar 2021-2022

EPRA Earnings : een stijging met 15%
Stabiliteit van de waarde van de portefeuille

BEDRIJFSRESULTAAT

- **EPRA Earnings** : 8,2 miljoen EUR, een stijging met 14,7% ten opzichte van 7,1 miljoen EUR op 31/12/2020
- **Nettoresultaat** : 11,7 miljoen EUR, een stijging met 95,5% ten opzichte van 6,0 miljoen EUR op 31/12/2020

RESULTATEN PER AANDEEL

- **EPRA Earnings**: 1,24 EUR per aandeel tegenover 1,08 EUR per aandeel op 31/12/2020
- **EPRA NTA**: 58,75 EUR per aandeel tegenover 57,37 EUR per aandeel op 30/09/2021

PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

- **Reële waarde**: 715,2 miljoen EUR tegenover 713,6 miljoen EUR op 30/09/2021
- **EPRA-Bezettingsgraad**: 96,1% tegen 96,0% op 30/09/2021

FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuldratio**¹ : 46,2% tegen 47,6% op 30/09/2021

¹ Schuldratio berekend conform het KB van 28 juli 2018 betreffende de GVV.

Overzicht van de activiteiten

Tijdens het afgelopen kwartaal waren er geen winkelsluitingen ten gevolge van de coronapandemie en evenmin strenge maatregelen die noopten tot financiële tussenkomsten vanwege de eigenaar, zoals tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2020/2021. De activiteit kon dus min of meer normaal verlopen, met slechts enkele beperkingen wat betreft de beperking van bezoekersaantallen die tijdelijk moesten worden toegepast.

In deze context kende Ascencio een dynamische verhuuractiviteit, wat nogmaals de aantrekkelijkheid van winkels aan de stadsrand bevestigt:

- in de Belgische portefeuille, de komst van nieuwe huurders in Hannut en Gerpinnes en het vertrek van bestaande huurders in Ghlin en Ukkel;
- de komst van huurders in de Franse portefeuille waardoor deze een bezettingsgraad van 100% bereikt;
- besprekingen met verschillende potentiële kandidaten voor de vrijgekomen ruimte in het pand in Valencia (Spanje), waarbij de verwachting ontstaat op een huurcontract op korte tot middellange termijn voor deze winkelruimte.

Wat investeringen betreft, heeft Ascencio de laatste hand gelegd aan het programma voor de herinrichting van de gevels van het retailpark in Messancy. Deze investering voor een bedrag van ongeveer 1 miljoen EUR heeft tot doel dit gebouw een moderner aanzien te geven en de zichtbaarheid van de daar gevestigde winkelketens vanop de hoofdwegen naar het terrein te vergroten. Daarnaast is Ascencio begonnen met de installatie van snellaadpalen voor elektrische voertuigen in de parkeerterrein, zodat bezoekers van het park hun auto kunnen opladen terwijl zij winkelen.

Ascencio heeft voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR de verkoop afgerond van haar pand in Sint-Niklaas; hiervoor was reeds een voorlopige koopovereenkomst ondertekend tijdens het boekjaar 2020/2021. De realisatie van deze transactie had een licht negatief effect op de resultaten van het afgelopen kwartaal.

Op financieel vlak sloot Ascencio een nieuwe kredietovereenkomst voor een bedrag van 10 miljoen EUR, waardoor de onderneming haar financiële structuur verder kan versterken en over extra liquiditeit beschikt voor de financiering van haar activiteiten.

Geconsolideerd resultaat van het eerste kwartaal van het boekjaar 2021/2022

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	31/12/2021	31/12/2020
HUURINKOMSTEN	11.692	11.595
Met verhuur verbonden kosten	172	-886
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-32	6
VASTGOEDRESULTAAT	11.831	10.715
Vastgoedkosten	-833	-837
Algemene kosten	-1.085	-1.021
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.913	8.857
<i>Operationele marge</i>	84,8%	76,4%
Netto interestkosten	-1.447	-1.459
Andere financiële kosten	-121	-104
Belastingen	-173	-170
EPRA EARNINGS	8.171	7.124
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	999	-1.337
Resultaat op de portefeuille	840	-1.337
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.682	151
Uitgestelde belastingen en belastingen op winst bij verkoop	1	44
NETTORESULTAAT	11.695	5.982
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	1,24	1,08
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,77	0,91
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985

Het vastgoedresultaat stijgt met 10,4% ten opzichte van het eerste kwartaal van het vorige boekjaar, van 10,7 miljoen EUR op 31/12/2020 tot 11,8 miljoen EUR op 31/12/2021.

Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan een lichte stijging van de huurinkomsten (+0,8%), alsook aan het feit dat er in het afgelopen kwartaal geen huurverminderingen in verband met Covid werden toegekend, in tegenstelling tot de verminderingen die werden toegekend voor de verplichte sluitingsperiodes in het eerste kwartaal van het boekjaar 2020/2021 (0,9 miljoen EUR).

De vastgoed- en de algemene kosten bleven grotendeels stabiel in vergelijking met het voorgaande boekjaar, wat de aandacht van Ascencio voor beheersing van de kosten in het huidige economische klimaat weerspiegelt.

Ook het financiële resultaat bleef stabiel in vergelijking met het voorgaande boekjaar.

De evolutie van de financiële kosten is te verklaren door de relatieve stabiliteit van de gemiddelde schuld (333 miljoen EUR per 31/12/2021 tegen 326 miljoen EUR per 31/12/2020) en de gemiddelde financieringskosten (1,82% per 31/12/2021 tegen 1,87% per 31/12/2020) tijdens de respectievelijke periodes.

Rekening houdend met deze ontwikkelingen en na aftrek van de belastinglasten op de Franse en Spaanse activa, bedraagt het EPRA-resultaat 8,2 miljoen EUR op 31/12/2021, een stijging met 14,7% ten opzichte van 7,1 miljoen EUR op 31/12/2020. Per aandeel betekent dit dat de EPRA Earnings zijn gestegen tot 1,24 EUR per aandeel, tegen 1,08 EUR in het eerste kwartaal van het voorgaande boekjaar.

Wat de herwaardering van de vastgoedportefeuille betreft, heeft Ascencio in het afgelopen kwartaal een aanhoudende opwaartse tendens van haar vastgoedwaarden vastgesteld, een tendens die reeds in de laatste kwartalen van het boekjaar 2020/2021 werd waargenomen. De vastgoedwaarden zijn aldus met 1 miljoen EUR (+0,1%) gestegen, tegenover een daling van 1,3 miljoen EUR op 31/12/2020 (-0,2%).

Tot slot vertoonde de waarde van de portefeuille financiële afdekkingsinstrumenten, na de aanzienlijke stijging van de rente die enkele weken geleden begon, een sterke positieve evolutie tijdens het kwartaal (+2,7 miljoen EUR), in vergelijking met de stabiliteit van de waarden van deze portefeuille tijdens het eerste kwartaal van het vorige boekjaar (+0,2 miljoen EUR). Op 31/12/2021 bedraagt de afdekkingsgraad van de vennootschap 87,1%. Dankzij deze hoge ratio kan de Ascencio de volatiliteit van haar financiële lasten verminderen en zo de negatieve impact van een aanzienlijke stijging van de rentevoeten op haar resultaat beperken.

Rekening houdend met al deze elementen, bedraagt het nettoresultaat van de Vennootschap 11,7 miljoen EUR, een aanzienlijke stijging ten opzichte van de 6,0 miljoen EUR die op 31/12/2020 werd gegenereerd. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,77 EUR tegen 0,91 EUR op 31/12/2020.

Geconsolideerde balans op 31 december 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/12/2021	30/09/2021
ACTIVA	724.935	728.076
Vastgoedbeleggingen	715.211	713.601
Andere vaste activa	1.709	1.400
Activa bestemd voor verkoop	0	1.360
Handelsvorderingen	2.031	5.773
Kas en kasequivalenten	3.642	3.707
Andere vlottende activa	2.343	2.236
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	724.935	728.076
Eigen vermogen	382.155	370.353
Langlopende financiële schulden	249.163	278.822
Andere langlopende verplichtingen	7.749	10.275
Uitgestelde belastingen	1.273	1.275
Kortlopende financiële schulden	75.856	55.060
Andere kortlopende verplichtingen	8.738	12.291

De waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31/12/2021 715,2 miljoen EUR, iets meer dan de waarde op 30/09/2021. In het afgelopen kwartaal is deze portefeuille als volgt geëvolueerd:

(000 EUR)	31/12/2021	30/09/2021
STAND PRIMO BOEKJAAR	713.601	694.342
Investeringen	590	3.476
Verwervingen	0	6.382
Overdracht van andere materiële vaste activa	0	926
Overdracht naar de activa bestemd voor verkoop	0	-1.360
Variatie in de reële waarde	999	9.835
Projectontwikkelingen	21	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	715.211	713.601

Naast deze waardestijging van 1 miljoen EUR werd de vastgoedportefeuille van Ascencio beïnvloed door 0,6 miljoen EUR aan gedane investeringen, voornamelijk om de herinrichting van de gevels van het Messancy Retail Park af te ronden.

Zoals eerder vermeld, werd de verkoop van het gebouw in Sint-Niklaas in het afgelopen kwartaal afgerond, waardoor het uit de balans van de vennootschap is verdwenen.

Het eigen vermogen van de vennootschap is gestegen van 370,4 miljoen EUR op 30/09/2021 tot 382,2 miljoen EUR op 31/12/2021. Op 31/12/2021 bedraagt de intrinsieke waarde volgens IFRS per aandeel 57,94 EUR, terwijl de EPRA NTA per aandeel 58,75 EUR bedraagt (tegenover respectievelijk 56,15 EUR en 57,37 EUR op 30/09/2021). Op te merken valt dat deze intrinsieke waarde nog het dividend van 3,70 EUR bruto per aandeel oor het boekjaar 2020/2021 omvatten, waarvan de uitkering door de Gewone algemene vergadering van 31/01/2022 werd goedgekeurd en die effectief plaatsvond op 09/02/2022.

Ten slotte bedroegen de totale financiële verplichtingen (kortlopend en langlopend) 325,0 miljoen EUR op 31/12/2021, tegen 333,9 miljoen EUR op 30/09/2021.

Daarnaast heeft de Vennootschap een 'term loan'-krediet afgesloten voor een bedrag van 10 miljoen EUR, waardoor de financiële structuur van Ascencio verder wordt versterkt. Rekening houdend met dit nieuwe krediet beschikt de Onderneming over 100 miljoen EUR aan beschikbare kredietlijnen (i) om haar uitstaande uitgiffen van thesauriebewijzen te dekken (47,8 miljoen EUR), (ii) om de uitkering van het dividend voor het boekjaar 2020/2021 mogelijk te maken (24,4 miljoen EUR), en (iii) om te genieten van een reserve voor de financiering van operationele activiteiten en mogelijke groei-operaties.

Op 31/12/2021 bedraagt de schuldratio van de Vennootschap 46,2%, tegen 47,6% op 30/09/2021.

Vooruitzichten

Sinds het begin van de pandemie, bijna 2 jaar geleden, heeft de detailhandel aan de stadsrand zijn veerkracht getoond. De retailparken worden nog drukker bezocht en de supermarkten hebben het in deze crisisperiode beter gedaan.

De toegenomen belangstelling voor retailparken is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de volgende redenen:

- deze activaklasse behoeft minder herontwikkeling dan winkels in het stadscentrum of winkelcentrums;
- retailparken staan minder bloot aan het 'kannibalisme' van de e-commerce en zijn zelfs beter geschikt voor de ontwikkeling van een omnichannelstrategie dankzij de retailmix, de lagere huurprijzen per m² en de locaties aan de rand van de stad die gemakkelijk bereikbaar zijn met de auto;
- zij ondervinden minder hinder van telewerken en de afwezigheid van werknemers wordt minder gevoeld. Integendeel, de aanwezigheid van thuiswerkers in de regio heeft hun prestaties positief beïnvloed.

In een economische context van hoge inflatie en opwaartse druk op de rente lijkt Ascencio, dankzij de indexering van haar inkomsten en haar hoge afdeckingsgraad, die haar in ruime mate beschermt tegen deze rentestijging, goed geplaatst om het beleid van optimalisering van haar resultaten voort te zetten.

Voor meer inlichtingen :

Aurore 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

cedric.biquet@ascencio.be

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer

Tel.: +32 (0)71.91.95.00

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 langetermijnresultaten en voor een stabiele rentabiliteit voor al haar aandeelhouders.

