

## Verklaring van de Statutaire Zaakvoerder Geconsolideerde resultaten van het boekjaar 2020-2021

Nieuwe goede prestatie van Ascencio  
EPRA Earnings, een stijging met 3,9%  
Voorgesteld dividend verhoogd met 1,4%  
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen, een stijging met 1,4%

### OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten:** 46,29 miljoen EUR, een stijging met 3,9% (vóór impact van de coronacrisis)
- **EPRA Earnings:** 30,56 miljoen EUR, eveneens een stijging met 3,9%
- **Nettoresultaat:** 45,65 miljoen EUR, in vergelijking met het vorig boekjaar een forse stijging (9,25 miljoen EUR), door de belangrijke waardstijgingen geboekt tijdens het afgelopen boekjaar op de portefeuilles vastgoedbeleggingen en financiële afdekkingsinstrumenten

### RESULTATEN PER AANDEEL

- **EPRA Earnings:** 4,63 EUR per aandeel tegenover 4,46 EUR per aandeel op 30/09/2020
- **EPRA NTA:** 57,37 EUR per aandeel tegenover 54,90 EUR per aandeel op 30/09/2020

### PORTEFEUILLE VASTGOEDBELEGGINGEN

- **Expertise waarde (reële waarde - zonder IFRS 16):** een verbetering met 709,7 miljoen EUR tegenover 690,5 miljoen EUR per 30/09/2020, enerzijds als gevolg van de tijdens het boekjaar in de portefeuille geboekte investeringen en desinvesteringen (9,4 miljoen EUR) en anderzijds van een stijging van de waarde met 9,8 miljoen EUR (+1,4%) die door de vastgoeddeskundigen aan de portefeuille wordt toegekend
- **EPRA-bezettingsgraad <sup>1</sup>:** daling tot 96,0% tegenover 97,5% op 30/09/2020

### FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuld ratio <sup>2</sup>:** daling tot 47,6% tegenover 48,5% op 30/09/2020
- **Gemiddelde kost van de schuldenlast <sup>(\*)</sup>:** onveranderd op 1,81% voor het boekjaar 2020/2021 tegenover 1,84% voor het boekjaar 2019/2020

### VOORGESTELD DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2020/2021

- Voorstel voor de uitkering van een brutodividend van 3,70 EUR per aandeel, een stijging met 1,4% ten opzichte van het dividend over het vorige boekjaar (3,65 EUR per aandeel), wat overeenkomt met een brutorendement van 7,5% op basis van de beurskoers op 30/09/2021 (49,10 EUR per aandeel). Deze dividendverhoging is de zevende op rij.

<sup>1</sup> Met ingang van 30 september 2021 wordt de EPRA-bezettingsgraad berekend volgens de 'Best Practices' van de organisatie EPRA. In deze verklaring is per 30 september 2020 de bezettingsgraad herberekend op dezelfde basis teneinde de vergelijking met de voorgestelde gegevens mogelijk te maken.

<sup>2</sup> Schuld ratio berekend conform het KB van 28 juli 2018 betreffende de GVV

<sup>(\*)</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden. Zij zijn in dit persbericht aan geïdentificeerd met een asterisk<sup>(\*)</sup>.

## Overzicht van de activiteiten in 2020/2021

Voor het boekjaar 2020/2021 tonen de resultaten van Ascencio de kwaliteit aan van de portefeuille en de relevantie van de door de onderneming gevolgde strategie, met een stijging van de huurinkomsten en van de waarde van de vastgoedportefeuille, naast een goede beheersing van de kosten, zowel wat betreft de steun die in het kader van de Covid-overeenkomsten aan de detailhandelaars van Ascencio wordt verleend, als de algemene kosten en financiële lasten. Dankzij dit gezonde en voorzichtige beheer kan de onderneming haar stevige balansstructuur behouden, met een schuldratio die per 30 september 2021 tot 47,6% is gedaald, wat voldoende marge genereert om aan de algemene vergadering van aandeelhouders die gepland is op 31 januari 2022, voor te stellen om voor het boekjaar een dividend van 3,70 EUR per aandeel uit te keren, wat 1,4% meer is dan een jaar voordien.

Tijdens het boekjaar 2020/2021 bleef de economische context gekenmerkt door de coronacrisis, maar diende deze ook om de veerkracht en de goede prestaties van de retailparken en de voedingssector, die het leeuwendeel van de portefeuille van Ascencio uitmaken, nog meer in de verf te zetten.

In de context van deze gezondheidscrisis hebben de regeringen het afgelopen jaar in België, Frankrijk en Spanje nieuwe verplichte sluitingsperiodes voor niet-essentiële bedrijven opgelegd. De gevolgen van deze sluitingsperiodes waren wel beperkter dan tijdens het boekjaar 2019/2020 omdat meer handelszaken als essentieel werden beschouwd en dus mochten openblijven maar ook dankzij de flexibiliteit van het omnichannelaanbod van de retailklanten van Ascencio. De voedseldistributiesector heeft zelfs kunnen profiteren van het ontbreken van verplichte sluitingsperiodes en met name van de veralgemening van telewerken, dat eerst werd opgelegd en vervolgens in veel bedrijven structureel werd ingevoerd, waardoor de rentabiliteit kon worden verbeterd.

In vergelijking met de detailhandel in stadscentra of winkelcentra zijn de retailparken tijdens deze gezondheidscrisis het veerkrachtigst gebleken. Het aspect 'winkelen in open lucht' en de toegankelijkheid hebben de klanten onder meer ertoe aangezet de voorkeur te geven aan deze winkels, die ook een commerciële mix hebben die meer bestaat uit detailhandelaren die artikelen aanbieden die in de primaire behoeften van de consumenten voorzien, waardoor zij minder gevoelig zijn geworden voor de gevolgen van de gezondheidscrisis. Ten slotte maken de meer betaalbare huurgelden en de zeer lage huurprijzen in retailparken, alsook de flexibiliteit van de winkelunits, dit type activa ook aantrekkelijk voor retailers die hun omnichannelaanbod willen ontwikkelen.

Voor elke sluitingsperiode heeft Ascencio, rekening houdend met de specifieke situatie van elk van hen, gerichte dialogen met haar winkeliers aangeknoopt, die hebben geleid tot het sluiten van gedeeltelijke overeenkomsten voor huurvermindering voor die huurders die hebben aangetoond dat hun activiteit tijdens de betrokken periodes negatief en aanzienlijk is beïnvloed, om hen zo te helpen de gezondheidscrisis te doorstaan. Per 30 september 2021 heeft Ascencio voor bijna alle besprekingen met haar Belgische en Spaanse huurders overeenkomsten bereikt, terwijl het sluiten van deze overeenkomsten met haar Franse huurders meer tijd in beslag neemt, aangezien deze overeenkomsten ook afhankelijk zijn van het standpunt van de Franse staat met betrekking tot zijn tussenkomst in deze besprekingen.

In de jaarrekening per 30 september 2021 bedragen de gedeeltelijke opzeggingen van huur als gevolg van de sluiting van de winkels, op basis van de afgeronde onderhandelingen en een voorzichtige raming van de mogelijke gevolgen van de nog lopende besprekingen, in totaal 1,2 miljoen, EUR waarvan 0,6 miljoen EUR betrekking heeft op daadwerkelijk opgestelde creditnota's (en rekening houdend met door de Franse staat toegekende compensaties in de vorm van belastingkredieten) en 0,6 miljoen EUR aan voorzieningen voor naar schatting op te stellen creditnota's in verband met nog lopende besprekingen. Deze impact is relatief beperkt, aangezien het minder dan 3% van de jaarlijkse huurinkomsten van de Onderneming vertegenwoordigt.

Naast deze elementen die verband houden met het beheer van de huidige gezondheidscontext, heeft de onderneming tijdens het voorbije boekjaar goed gepresteerd, zowel op het vlak van:

- de huurinkomsten:

door het afsluiten of vernieuwen in België en Frankrijk van in totaal 52 huurovereenkomsten, die ongeveer 10% van de jaarlijkse huurinkomsten van de onderneming vertegenwoordigen. Deze overeenkomsten werden gemiddeld gesloten tegen huurprijzen die 2% hoger lagen dan de door de vastgoeddeskundigen opgegeven marktwaarde en gemiddeld ongeveer 3,5% lager waren dan de eerder voor deze winkels verkregen huurprijzen. Aangezien verschillende overeenkomsten zijn gesloten met ingangsdatum na 30/09/2021, zijn zij niet opgenomen in de EPRA-bezettingsgraden die in dit persbericht worden vermeld en zullen zij pas in de berekening van deze percentages worden opgenomen wanneer deze huurovereenkomsten daadwerkelijk in werking zijn getreden. Ondanks de gezondheidscontext heeft het afgelopen boekjaar aangetoond dat de huurmarkt dynamisch is gebleven en dat de opname sterk is gebleven, vooral in sectoren die tijdens de crisis goed hebben gepresteerd en in het type winkelruimte dat Ascencio aanbiedt.

- de investeringen:

- door de overname van een aantal extra winkelunits in het retailpark Couillet Bellefleur (België) voor 6,4 miljoen EUR, waardoor Ascencio zijn positie in dit hoogwaardige retailcomplex verder kon versterken;
- door de ontwikkeling van een bijkomende huuruimte in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk) waarin de huurder Maisons du Monde is gevestigd op een oppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>;
- door de renovatie van de gevels van haar retailpark in Messancy (België), voor een bedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, dat in het laatste kwartaal van 2021 moet worden opgeleverd;
- door de ondertekening van een voorlopige koopovereenkomst ten bedrage van 1,5 miljoen EUR voor haar gebouw in het centrum van Sint-Niklaas (België), dat niet langer past in de strategie van de onderneming. Deze verkoop werd effectief in de loop van de maand oktober en het resultaat ervan is opgenomen in de jaarrekening 2021/2022.

- financieel beheer:

- door de financieringsstructuur van de onderneming te versterken, met name door de hernieuwing van twee kredietlijnen die weldra vervallen voor een bedrag van 25 miljoen EUR;
- door een nieuwe uitgifte van MTN (Medium Term Notes) voor een bedrag van 10,5 miljoen EUR;
- door de aankoop van afdekkingsinstrumenten met uitgestelde vertrekdatum om een afdekkingsratio van meer dan 80% over een periode van meer dan 4 jaar te bereiken.

## Geconsolideerd resultaat van het boekjaar 2020/2021

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>46.285</b>	<b>44.555</b>
Met verhuur verbonden kosten	-1.371	-2.224
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-130	-183
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>44.785</b>	<b>42.148</b>
Vastgoedkosten	-3.479	-2.711
Algemene kosten van de vennootschap	-4.057	-3.881
Overige operationele opbrengsten en kosten	-12	-4
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>37.236</b>	<b>35.551</b>
<i>Operationele marge (*)</i>	<b>80,4%</b>	<b>79,8%</b>
Netto interestkosten	-5.881	-5.308
Andere financiële kosten	-427	-334
Belastingen	-372	-489
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>30.555</b>	<b>29.420</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-41
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.835	-20.520
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>9.835</b>	<b>-20.561</b>
<b>Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>5.704</b>	<b>316</b>
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>-443</b>	<b>71</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>45.652</b>	<b>9.246</b>

De resultaten voor het boekjaar 2020/2021 vertonen een verbetering van de huurinkomsten die stijgen van 44,6 miljoen EUR op 30/09/2020 tot 46,3 miljoen EUR op 30/09/2021 (+3,9%), vóór de impact van de gezondheids crisis veroorzaakt door COVID-19.

Deze verbetering is voornamelijk het gevolg van de wijzigingen van de consolidatiekring in de loop van het vorige boekjaar, door

- de overname van 5 activa in de voedingssector in Frankrijk die aan de Groupe Casino worden verhuurd en jaarlijkse huurinkomsten van 4,6 miljoen EUR genereren, die volledig hebben bijgedragen tot het huidige boekjaar;
- in mindere mate, tijdens het afgelopen boekjaar, met de verwerving van een aantal winkelunits in Couillet (België), die jaarlijkse huurinkomsten van 0,3 miljoen EUR opleveren;
- met de oplevering van een nieuwe winkelunit in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk) waarin Maisons du Monde is gevestigd, wat bijkomende jaarlijkse huurinkomsten van 0,2 miljoen EUR oplevert.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land op:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2021		30/09/2020	
Belgie	25.011	54%	25.567	57%
Frankrijk	19.314	42%	17.033	38%
Spanje	1.960	4%	1.955	4%
<b>TOTAAL</b>	<b>46.285</b>	<b>100%</b>	<b>44.555</b>	<b>100%</b>

Bij ongewijzigde samenstelling ("like-for-like") zijn de huurinkomsten op Groepsniveau het afgelopen boekjaar met -1,12% geëvolueerd; deze evolutie is positief voor de Franse (+ 1,57%) en Spaanse (+ 0,24%) portefeuilles, maar negatief voor de Belgische portefeuille (-2,73%), die (in netto-impact) het afgelopen boekjaar te maken heeft gehad met enkele vertrekkende huurders en (her)onderhandelingen van de huurprijzen.

Met **verhuur verbonden kosten** zijn aanzienlijk gedaald van 2,22 miljoen EUR per 30 september 2020 tot 1,37 miljoen EUR per 30 september 2021. Deze lasten omvatten

- enerzijds de waardeverminderingen op handelsvorderingen ten belope van 0,11 miljoen EUR (tegen 0,58 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar);
- anderzijds, de kwijtschelding van huurgelden voor bepaalde huurders uit de non-foodsector ten belope van 1,26 miljoen EUR als gevolg van de sluiting van de niet-essentiële winkels (tegen 1,64 miljoen EUR in het vorige boekjaar).

Rekening houdend met deze huurlasten en andere niet-recupereerbare huurlasten, bedraagt het **vastgoedresultaat** 44,79 miljoen EUR (+ 6,3% ten opzichte van 30 september 2020).

De **vastgoedkosten** stijgen aanzienlijk van 2,71 miljoen EUR per 30 september 2020 naar 3,48 miljoen EUR per 30 september 2021. Deze stijging is voornamelijk toe te wijzen aan (i) een stijging van de technische kosten (+ 0,44 miljoen EUR), die in het boekjaar 2019/2020 tijdens de pandemie tot een minimum werden beperkt en in 2020/2021 voorzichtig opnieuw werden opgestart om dringende werken in de portefeuille aan te pakken; en (ii) een lichte stijging van de kosten voor vastgoedbeheer (+ 0,25 miljoen EUR).

De **algemene kosten** zijn relatief stabiel gebleven op 4,06 miljoen EUR per 30 september 2021 (tegen 3,88 miljoen EUR het jaar daarvoor).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 37,24 miljoen EUR (35,55 miljoen EUR op 30 september 2020). De **operationele marge (\*)** bedraagt 80,4%.

De **netto interestkosten**, waarin de kasstromen uit rente afdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 5,88 miljoen EUR (5,31 miljoen EUR op 30 september 2020). Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de schuldfinanciering voor de overname van de 5 Franse Casino-supermarkten in maart 2020 voor een bedrag van 85,2 miljoen EUR. Door deze overname is de gemiddelde financiële schuldenlast van de onderneming gestegen van 297,7 miljoen EUR in 2019/2020 tot 338,5 miljoen EUR in 2020/2021.

De **gemiddelde kost van de schuldenlast (\*)** (marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is in het boekjaar 2020/2021 stabiel gebleven op 1,81% (tegenover 1,84% in 2019/2020).

Dankzij het gevoerde rente afdekkingsbeleid bedraagt de afdekkingsratio van de Groep momenteel 82,5% en zal deze op basis van de financiële schuldenlast per 30 september 2021 tot in december 2026 hoger liggen dan 80%.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse activa bedragen de **EPRA Earnings** 30,56 miljoen EUR op 30 september 2021, een verbetering met 3,9% ten opzichte van 30 september 2020.

Met betrekking tot de **herwaarderingen** tijdens het boekjaar:

- de portefeuille vastgoedbeleggingen kende een verhoging van zijn reële waarde met 9,84 miljoen EUR (+ 1,4%), een mooie verbetering in verhouding tot de 20,52 miljoen EUR negatieve herwaarderingen die tijdens het vorige boekjaar werden geboekt;
- ook de portefeuille afdekkingsinstrumenten zag zijn reële waarde stijgen met 5,70 miljoen EUR (te vergelijken met een stijging van 0,3 miljoen EUR tijdens het vorige boekjaar);
- de uitgestelde belastingverplichting op de bestaande fiscale latentie op de Franse vastgoedportefeuille is met 0,44 miljoen EUR toegenomen, wegens de positieve herwaardering van deze portefeuille tijdens het afgelopen boekjaar, waardoor de waarde van deze fiscale latentie in de jaarrekening van de onderneming is gestegen.

Rekening houdend met deze laatste gegevens, bedraagt het **nettoresultaat** EUR 45,65 miljoen, tegenover EUR 9,25 miljoen per 30 september 2020, een sterke groei die vooral is toe te schrijven aan de positieve herwaarderingen die in de loop van het jaar zijn geboekt en aan de goede operationele prestaties die de Onderneming het afgelopen jaar heeft neergezet.

## Geconsolideerde balans per 30 september 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020 <sup>(2)</sup>
<b>ACTIVA</b>	<b>728.076</b>	<b>710.418</b>
Vastgoedbeleggingen	713.601	694.342
Andere vaste activa	1.400	1.506
Activa bestemd voor verkoop	1.360	0
Handelsvorderingen	5.773	7.441
Kas en kasequivalenten	3.707	4.710
Andere vlottende activa	2.236	2.420
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>728.076</b>	<b>710.418</b>
Eigen vermogen	370.353	348.778
Langlopende financiële schulden	278.822	290.863
Andere langlopende verplichtingen	10.275	14.656
Uitgestelde belastingen	1.275	832
Kortlopende financiële schulden	55.060	42.423
Andere kortlopende verplichtingen	12.291	12.866
<b>SCHULDRATIO <sup>(1)</sup></b>	<b>47,6%</b>	<b>48,5%</b>

<sup>(1)</sup> Berekend conform het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot geregementeerde vastgoedvenootschappen.

<sup>(2)</sup> Cijfers op 30/09/2020 aangepast voor de herwaardering op 01/10/2019 van financiële activa en passiva door de toepassing van IFRS 16

### Activa

Het actief van de balans op de geconsolideerde balans bestaat voor 97,5% uit de portefeuille vastgoedbeleggingen.

Op 30 september 2021 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille (zonder IFRS 16) 709,7 miljoen EUR, een verhoging ten opzichte van 690,5 miljoen EUR op 30 september 2020.

Deze reële waarde is als volgt verdeeld over de drie landen waar de onderneming momenteel actief is:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huren (000 EUR)	EPRA Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
België	389.606	380.076 53,6%	25.792	94,3%	6,62%
Frankrijk	320.659	300.790 42,3%	19.642	99,6%	6,13%
Spanje	29.770	28.800 4,1%	1.959	82,8%	6,58%
<b>TOTAAL</b>	<b>740.035</b>	<b>709.666 100%</b>	<b>47.394</b>	<b>96,0%</b>	<b>6,40%</b>

Op 30 september 2021 bedroeg de EPRA-bezettingsgraad van de portefeuille vastgoedbeleggingen 96,0%, tegenover 97,5% op 30 september 2020.

Deze daling van de EPRA-bezettingsgraad is toe te schrijven aan de volgende factoren:

- In Spanje, het vertrek van een huurder in Valencia. Hoewel de winkelruimte nu leeg staat, heeft Ascencio een verbrekingsvergoeding voor vervroegde opzegging van de huurovereenkomst ontvangen die de huur en huurlasten tot eind juni 2022 dekt en tot die datum in de winst- en verliesrekening van de onderneming is opgenomen;
- In België, het vertrek van huurders dat in de loop van het jaar werd geboekt. De ontstane leegstand is reeds gedeeltelijk opgevuld door de ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten die nog niet zijn ingegaan of nog aan opschortende voorwaarden zijn onderworpen en derhalve in dit stadium nog niet in de berekening van de EPRA-bezettingsgraad kunnen worden opgenomen.

In de loop van het boekjaar 2020/2021 heeft de portefeuille vastgoedbeleggingen (zonder IFRS 16) de volgende wijzigingen ondergaan:

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>690.481</b>	<b>622.894</b>
Investeringen	3.476	2.939
Verwervingen	6.382	85.167
Overdracht van andere materiële vaste activa	926	0
Overdracht naar de activa bestemd voor verkoop	-1.360	0
Variatie in de reële waarde	9.761	-20.520
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>709.666</b>	<b>690.481</b>

De investeringen binnen de portefeuille hebben voornamelijk betrekking op de Belgische activa van Châtelineau (onderafdeling Decathlon/Cultura), Messancy (renovatie van de gevels) en Jemappes (bouw van een nieuw gebouw voor Auto5) alsook op de Franse activa van Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône met de oplevering van een nieuwe winkelunit van 1.500 m<sup>2</sup> voor Maisons du Monde.

De verwervingen bestonden uitsluitend uit de aankoop van bijkomende winkelruimte in het retailpark Bellefleur in Couillet (België), met name van een Carrefour by Groupe Mestdagh-supermarkt en 4 kleine aangrenzende winkelunits, die de positie van Ascencio in dit efficiënte, hoogwaardige winkelcomplex verder versterken.

De overdrachten die in de loop van het boekjaar hebben plaatsgevonden betreffen de boekhoudkundige verwerking van de oppervlaktes die Ascencio in haar eigen gebouw in Gosselies (België) gebruikt en de herclassificering van het handelsgebouw te Sint-Niklaas (België) als activa bestemd voor verkoop ten gevolge van de ondertekening van een voorlopige verkoopovereenkomst vóór het einde van het boekjaar, die effectief is uitgevoerd in oktober 2021. In het afgelopen boekjaar hebben binnen de portefeuille dan ook geen werkelijke desinvesteringen plaatsgevonden.

De herwaardering van de portefeuille vastgoedbeleggingen heeft in het afgelopen boekjaar een positief effect gehad van 1,4%, tegen een negatief effect van -2,9% in het vorige boekjaar.

Ten slotte omvat de portefeuille vastgoedbeleggingen, overeenkomstig de IFRS 16-norm, ook activa die de gebruiksrechten weerspiegelen die de onderneming bezit, voor een totale waarde op 30 september 2021 van 3,93 miljoen EUR. De methode en de waarderingsparameters van deze activa zijn in het afgelopen boekjaar herzien, hetgeen heeft geleid tot een neerwaartse herwaardering van de activa en de overeenkomstige passiva met ingang van de datum van de toepassing van IFRS 16, d.w.z. 1 oktober 2019.

## Passiva

Aan de passiefzijde bedragen de financiële schulden (lang- en kortlopend) 333,9 miljoen EUR, relatief stabiel ten opzichte van de 333,3 miljoen EUR per 30 september 2020. Deze stabiliteit vloeit voort uit het feit dat de in de loop van het boekjaar gegenereerde kasstroom bijna in gelijke mate werd gebruikt voor de financiering van de investeringen en overnames die in de loop van het boekjaar in de portefeuille werden gedaan en voor de vergoeding van de aandeelhouders in de vorm van een dividend dat in februari 2021 werd uitgekeerd.

De financiële schulden zijn als volgt uitgesplitst:

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Roll over bankkredieten	248.120	262.600
Thesauriebewijzen	47.000	41.000
Medium Term Note	30.500	20.000
Investeringskredieten	3.759	5.017
Financiële leasing	290	410
Leasingschulden (IFRS 16)	4.214	4.258 <sup>(1)</sup>
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>333.883</b>	<b>333.285</b>

(1) Waarde op 30/09/2020 aangepast voor de herwaardering op 01/10/2019 van financiële verplichtingen door de toepassing van IFRS 16

Op 30 september 2021 beschikte Ascencio over 338,5 miljoen EUR aan gewaarborgde 'term loans' of 'revolving' kredietfaciliteiten met een gemiddelde looptijd van 3,8 jaar, waarvan op die datum een saldo van 90,2 miljoen EUR niet was opgenomen.

Van al deze leningen vervalt er slechts één in de loop van 2022, voor een bedrag van 7 miljoen EUR. Hoewel de financiële liquiditeit van de onderneming voldoende is, zijn er reeds actieve besprekingen gaande met verschillende bankinstellingen om de looptijd van deze lijn in te dekken.

De omloop van de thesauriebewijzen bedraagt 47,0 miljoen EUR per 30 september 2021. De uitgifte van thesauriebewijzen is steeds 100% gedekt door niet-opgenomen kredietlijnen, die de liquiditeit van de onderneming verzekeren in geval van een wijziging van de omloop van deze thesauriebewijzen.

Daarnaast beschikt de onderneming op 30/09/2021 over een Medium Term Notes-programma voor een bedrag van 30,5 miljoen EUR, wat bijdraagt tot de diversificatie van de financieringsbronnen van de onderneming.

Rekening houdend met deze financieringen en de dekking van de lopende uitgiffen van thesauriebewijzen, heeft de onderneming een financiële schuld met een gemiddelde looptijd van 3,7 jaar en een gemiddelde financieringskost (\*) van 1,81% voor het boekjaar 2020/2021. Zij beschikt ook over kredietlijnen ten belope van 43,2 miljoen EUR om haar dagelijkse kasbehoeften en de betaling van haar dividend te financieren en om deel te nemen aan de financiering van mogelijke investeringen of overnames.

In het kader van de toepassing van IFRS 16 omvatten financiële verplichtingen ook verplichtingen die langlopende erfpachtverplichtingen weerspiegelen die de onderneming is aangegaan om te profiteren van gebruiksrechten van terreinen waarop handelspanden zijn opgericht. De waarde van deze verplichtingen bedraagt 4,2 miljoen EUR per 30 september 2021; dit bedrag is in het afgelopen jaar verlaagd na een herziening van de waarderingparameters.

Andere langlopende verplichtingen ten belope van 10,3 miljoen EUR omvatten de reële waarde van renteafdekkingsinstrumenten (7,7 miljoen EUR op 30/09/2021 tegenover 12,5 miljoen EUR op 30/09/2020) en het bedrag van de van huurders ontvangen huurwaarborgen.

De geconsolideerde schuldratio bedraagt 47,6% op 30 september 2021, tegenover 48,5% op 30 september 2020.

## Geconsolideerde gegevens per aandeel

AANTAL AANDELEN	30/09/2021	30/09/2020
<b>Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
<b>Totaal aantal bestaande aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	30/09/2021	30/09/2020
<b>EPRA EARNINGS per aandeel (EUR)</b>	<b>4,63</b>	<b>4,46</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>6,92</b>	<b>1,40</b>
	30/09/2021	30/09/2020
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	370.353	348.778
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)</b>	<b>56,15</b>	<b>52,88</b>
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	1.275	832
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	6.779	12.483
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>	<b>378.406</b>	<b>362.093</b>
<b>EPRA NTA per aandeel (EUR)</b>	<b>57,37</b>	<b>54,90</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.

## Resultaatverwerking voor het boekjaar 2020/2021

Rekening houdend met de resultaten van het boekjaar 2020/2021 zal de Statutaire zaakvoerder Ascencio NV aan de algemene vergadering van 31 januari 2022 voorstellen om een brutodividend uit te keren van 3,70 EUR per aandeel (2,59 EUR netto per aandeel), een stijging met 1,4% ten opzichte van het vorige boekjaar.

De datums voor het knippen van de coupon voor de inschrijving en van de betaalbaarstelling in contanten van het dividend zijn opgenomen in de financiële kalender van de aandeelhouder hieronder.

## Vooruitzichten

Hoewel de pandemie de groei op vele gebieden heeft vertraagd, heeft zij voor Ascencio ook het volgende duidelijk gemaakt:

Ten eerste heeft de onderneming tijdens de periode van de gezondheids crisis en als gevolg van de individuele dialogen die met elke detailhandelaar zijn gevoerd, haar relatie met hen verder versterkt. Ascencio kent nu haar klanten, hun businessmodellen en de retailmarkt nog beter.

Ook wat de financiële impact betreft, zijn de gevolgen van de verplichte sluitingsperiodes in de detailhandel in het boekjaar 2020/2021 volledig verwerkt in de cijfers over het afgelopen boekjaar. Zonder vooruit te willen lopen op de evolutie van de gezondheids crisis in de komende maanden, mag de onderneming redelijkerwijs verwachten te kunnen profiteren van het economisch herstel dat zich lijkt af te tekenen en aldus in de komende jaren goede financiële prestaties zal kunnen voorleggen.

Bovendien heeft deze periode van gezondheids crisis de detailhandel ertoe aangezet de ontwikkeling van hun omnichannelaanbod te versnellen. Ascencio, wiens gebouwen reeds hun toegankelijkheid en flexibiliteit hebben bewezen, bevindt zich in een ideale positie om haar detailhandelaars in deze richting verder te begeleiden.

Tenslotte blijkt uit de laatste studies over de huuropname van de detailhandel dat het segment met de beste vooruitzichten de detailhandel aan de stadsrand is. Daarom zien we dat bepaalde winkelketens, van oudsher pure spelers in winkelcentra en/of stadscentra, nieuwe verkooppunten openen aan de rand van de stad.

In een veranderende economische context is Ascencio ervan overtuigd dat zich investeringsmogelijkheden zouden kunnen voordoen, zowel op de markten waarop de onderneming reeds actief is als eventueel ook op 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>3</sup>

Gewone algemene vergadering 2020/2021	31 januari 2022 (14.30 u.)
Datum van het knippen van de coupon ('ex-date')	3 februari 2022
Inschrijvingsdatum (Record date)	4 februari 2022
Betaalbaarstellingsdatum van het dividend	9 februari 2022
Tussentijdse verklaring per 31 december 2021	24 februari 2022 (17.40 u.)
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2022	24 mei 2022 (17.40 u.)
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2022	18 augustus 2022 (17.40 u.)
Jaarbericht per 30 september 2022	24 november 2022 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2021/2022	31 januari 2023 (14.30 u.)

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht gelezen worden samen met het financiële jaarverslag per 30 september 2021 dat ten laatste een maand voor de gewone algemene vergadering van 31 januari 2022 kan worden geraadpleegd op de internetsite [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

### 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 en als Gereguleerde vastgoedvennootschap (Openbare GVV) gespecialiseerd in investeringen in handelspanden die aan de stadsrand liggen.

Ascencio is gekenmerkt door zijn 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 voor een stabiele rentabiliteit voor al haar aandeelhouders.



<sup>3</sup> Datums onder voorbehoud

## 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 2020/2021 dat weldra beschikbaar is op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Operationele marge

		30/09/2021	30/09/2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	37.236	35.551
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	46.285	44.555
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>80,4%</b>	<b>79,8%</b>

### Gemiddelde kost van de schuldenlast

		30/09/2021	30/09/2020
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		5.738	5.193
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		330	251
Kosten van de kredietopening		44	31
Variatie in de reële waarde van de CAP		8	0
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>6.120</b>	<b>5.474</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>338.491</b>	<b>297.793</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A / B</b>	<b>1,81%</b>	<b>1,84%</b>

### Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/09/2021	30/09/2020
Financiële schulden aan vaste rente		96.517	87.029
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		173.000	180.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		10.000	0
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>279.517</b>	<b>267.529</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>59.424</b>	<b>61.498</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>329.669</b>	<b>329.027</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>84,8%</b>	<b>81,3%</b>

## EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

### EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	<b>45.652</b>	<b>9.246</b>
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	<b>-15.097</b>	<b>20.174</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-9.835	20.520
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	41
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.704	-316
(viii) Uitgestelde belastingen	443	-71
<b>EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>30.555</b>	<b>29.420</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)</b>	<b>4,63</b>	<b>4,46</b>

### EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW) METRICS

In oktober 2019 heeft EPRA de nieuwe 'Best Practice Recommendation (BPR)' gepubliceerd die van toepassing zijn voor boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2020. Twee indicatoren, EPRA NAV en EPRA NNNAV, zijn vervangen door drie nieuwe: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV).

- De EPRA NRV vertrekt van de veronderstelling dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een schatting op van het bedrag dat benodigd is om de vennootschap weer op te bouwen.;
- De EPRA NTA vertrekt van de veronderstelling dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, wat uitmondt in onvermijdbare uitgestelde belastingen;
- De EPRA NDV is bedoeld als de waarde voor de aandeelhouders van de vennootschap in een scenario waarin de activa van de vennootschap worden verkocht, wat leidt tot de vereffening van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van het maximumbedrag van andere verplichtingen, dit alles na aftrek van belastingen.

Om vergelijkbaar te zijn en de continuïteit met de gepubliceerde gegevens van vorig jaar te waarborgen, zullen de oude EPRA NAV- en EPRA NAVVV-indexen, berekend overeenkomstig de BPR Guidelines uit november 2016, ook tijdens het boekjaar 2020/2021 worden voorgesteld, naast de drie nieuwe indicatoren die zijn berekend overeenkomstig de BPR Guidelines van oktober 2019.

30/09/2021					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap onder IFRS</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>	<b>370.353</b>
<b>Uit te sluiten :</b>					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.275	1.275		1.275	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	6.779	6.779		6.779	
<b>Toe te voegen :</b>					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-851		-851
(xi) Real estate transfer tax	30.369	0			
<b>EPRA NAV</b>	<b>408.775</b>	<b>378.406</b>	<b>369.501</b>	<b>378.406</b>	<b>369.501</b>
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)</b>	<b>61,97</b>	<b>57,37</b>	<b>56,02</b>	<b>57,37</b>	<b>56,02</b>

30/09/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap onder IFRS</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>	<b>348.778</b>
<b>Uit te sluiten :</b>					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	832	832		832	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.483	12.483		12.483	
<b>Toe te voegen :</b>					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-1.473		-1.473
(xi) Real estate transfer tax	29.371	0			
<b>EPRA NAV</b>	<b>391.464</b>	<b>362.093</b>	<b>347.305</b>	<b>362.093</b>	<b>347.305</b>
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)</b>	<b>59,35</b>	<b>54,90</b>	<b>52,65</b>	<b>54,90</b>	<b>52,65</b>