

Tussentijdse verklaring op 31/12/2022

— **Eerste kwartaal van het boekjaar 2022/2023**

STERK OPERATIONEEL RESULTAAT

& WEERBAARHEID WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **HUURINKOMSTEN:** 12,3 miljoen EUR, een stijging met 1,5% ten opzichte van de 11,7 miljoen EUR op 31/12/2021
- **EPRA EARNINGS:** 8,6 miljoen EUR, een stijging met 5,8% ten opzichte van de 8,2 miljoen EUR op 31/12/2021
- **EPRA EARNINGS PER AANDEEL:** 1,31 EUR tegenover 1,24 EUR op 31/12/2021
- **NETTORESULTAAT:** 13,9 miljoen EUR tegenover 11,7 miljoen EUR op 31/12/2021, een stijging met 18,8%

BALANSINFORMATIE

- **REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE:** 744,6 miljoen EUR tegenover 738,9 miljoen EUR op 30/09/2022
- **EPRA LTV:** 42,9%, een daling ten opzichte van de 44,4% op 30/09/2022
- **EPRA NTA PER AANDEEL:** 64,45 EUR tegenover 62,35 EUR op 30/09/2022

Aanpassing van de ticker van Ascencio
op Euronext Brussels van 'ASC' naar 'ASCE'



In een context die nog steeds gekenmerkt wordt door hoge inflatie en een opwaartse trend van de rente, bleef de aantrekkelijkheid van de huur- en investeringsmarkten voor commercieel vastgoed aan de rand van de stad het afgelopen kwartaal aanhouden.

Tijdens deze periode heeft Ascencio een dynamisch huurbeheer van haar activa gehandhaafd met de ondertekening van 7 huurcontracten (2 nieuwe en 5 verlengingen) en tevens 3 kortlopende huurcontracten afgesloten; dit vertegenwoordigt ongeveer 4.750 m² en brengt de EPRA-bezettingsgraad van haar portefeuille op 96,9% (vergeleken met 96,5% op 30/09/2022).

De Vennootschap zette ook de uitbreiding van haar supermarkt in Ottignies (België) verder die inmiddels is opgeleverd, evenals de renovatie van het dak van haar supermarkt in Aix-en-Provence (Frankrijk), als onderdeel van het algemene isolatieprogramma voor haar gebouwen.

Op ESG-gebied versnelde Ascencio de voorbereidingen voor de uitvoering van haar energiestrategie in de gehele portefeuille.

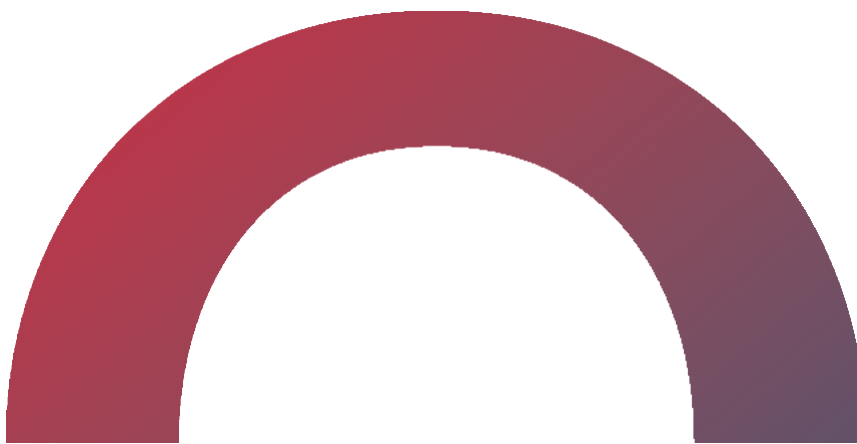
Daarnaast voerde de Onderneming in het afgelopen kwartaal de volgende acties uit:

- Op milieugebied: installatie van 6 nieuwe laadstations voor elektrische voertuigen bij haar hoofdkantoor in Gosselies (België) ten behoeve van zowel medewerkers als huurders;
- Op sociaal gebied: deelname aan diverse acties ter ondersteuning van sport, in verband met de duurzame ontwikkelingsdoelstelling “goede gezondheid en welzijn”.

In het kader van het welzijn van haar team op het werk, heeft Ascencio besloten haar kantoorruimten te reorganiseren om deze aantrekkelijker te maken en beter aan te passen aan een flexibele en collaboratieve werkorganisatie.

Wat het financieel beheer in deze context van hoge rentevoeten betreft, heeft Ascencio ervoor gezorgd dat het gebruik van verschillende financieringsbronnen in evenwicht blijft, met name door het uitstaande bedrag van haar uitgiftes van *commercial papers* te verhogen. Dit evenwicht, samen met de door de onderneming opgezette structuur voor de afdekking van de rente, heeft Ascencio in staat gesteld een relatief stabiele financieringskost te handhaven in vergelijking met het vorige boekjaar (1,87% op 31/12/2022 tegenover 1,80% op 30/09/2022).

Tot slot heeft de Vennootschap in het afgelopen kwartaal de herziening van haar statuten voorbereid om deze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Deze herziening moet door een buitengewone algemene vergadering in het eerste kwartaal van 2023 worden goedgekeurd.



GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2022/2023

Geconsolideerde resultatenrekening op 31/12/2022

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	31/12/2022	31/12/2021
HUURINKOMSTEN	12.283	11.692
Met verhuur verbonden kosten	-31	172
Recuperatie van vastgoedkosten	259	120
Niet doorgefactureerde huurlasten en belastingen	-21	-2
VASTGOEDRESULTAAT	12.490	11.981
Vastgoedkosten	-1.008	-984
Algemene kosten	-1.156	-1.085
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.326	9.912
<i>Operationele marge</i>	84,1%	84,8%
Financiële inkomsten	303	0
Netto interestkosten	-1.722	-1.447
Andere financiële kosten	-175	-121
Belastingen	-87	-173
EPRA EARNINGS	8.646	8.170
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-159
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.214	999
Resultaat op de portefeuille	5.214	840
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	88	2.682
Uitgestelde belastingen	-55	1
NETTORESULTAAT	13.893	11.694
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	1,31	1,24
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,11	1,77
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985

De huurinkomsten bedroegen 12,3 miljoen EUR, een stijging met 5,1% ten opzichte van het eerste kwartaal van het voorgaande boekjaar (like-for-like : 4,8%), voornamelijk dankzij de voortdurende impact van het hoge inflatieniveau.

Het vastgoedresultaat bedroeg 12,5 miljoen EUR, 4,2% hoger dan de 12,0 miljoen EUR voor de vergelijkbare periode.

Het financieel resultaat bleef stabiel op -1,6 miljoen EUR, waarbij de stijging van de rentelasten op financieringen met variabele rente grotendeels werd gecompenseerd door de rente-inkomsten uit de door de Vennootschap aangegane afdekkingsderivaten. Op 31/12/2022 bedragen de gemiddelde financieringskosten (inclusief afdekkingsinstrumenten) en de gemiddelde financiële schuld respectievelijk 1,87% en 325 miljoen EUR, tegen 1,82% en 333 miljoen EUR op 31/12/2021. Op 31/12/2022 bedraagt de dekkingsgraad 91,8%, waardoor de Vennootschap, zoals blijkt uit bovenstaande resultaten, de negatieve impact van een stijging van de rentevoeten kan beperken en zo de volatiliteit van haar financieel resultaat kan verminderen.

Rekening houdend met deze ontwikkelingen en een daling van de fiscale lasten door de toepassing van het Socimi-regime, bedraagt de EPRA Earnings 8,6 miljoen EUR op 31/12/2022, een stijging met 5,8% ten opzichte van 8,2 miljoen EUR op 31/12/2021. Per aandeel betekent dit een stijging tot 1,31 EUR, tegenover 1,24 EUR voor het eerste kwartaal van het voorgaande jaar.

Wat de herwaardering van de vastgoedportefeuille betreft, zet de opwaartse trend zich verder en bedraagt +5,2 miljoen EUR (+0,7%) op 31/12/2022, tegenover 1,0 miljoen EUR (+0,1%) op 31/12/2021. Deze ontwikkeling illustreert de veerkracht van de waarden van de gebouwenportefeuille van de Vennootschap (gekenmerkt door een mix van supermarkten en retailparken) in een context van een aanzienlijke stijging van de rente, die traditioneel ongunstig is voor vastgoedwaarden. Op basis van deze waarden bedroeg het oorspronkelijke rendement van de portefeuille op 31/12/ 2022 6,47%, tegen 6,41% een jaar eerder.

Rekening houdend met deze elementen en een stabilisatie van de waarden van de afdekkingsinstrumenten tijdens het afgelopen kwartaal (+0,1 miljoen EUR tegenover +2,7 miljoen EUR op 31/12/2021), bedraagt het nettoresultaat van de Vennootschap 13,9 miljoen EUR (2,11 EUR per aandeel), een stijging met 19% tegenover 11,7 miljoen EUR (1,77 EUR per aandeel) op 31/12/2021.

Geconsolideerde balans op 31/12/2022

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/12/2022	30/09/2022
ACTIVA	785.342	783.312
Immateriële vaste activa	24	24
Vastgoedbeleggingen	744.570	738.933
Andere materiële vaste activa	45	35
Andere vaste activa	30.681	31.514
Financiële vlottende activa	1.823	885
Handelsvorderingen	2.623	4.956
Kas en kasequivalenten	2.847	4.356
Andere vlottende activa	2.729	2.611
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	785.342	783.312
Eigen vermogen	450.904	437.011
Langlopende financiële schulden	237.753	268.677
Andere langlopende verplichtingen	2.534	2.476
Uitgestelde belastingen	6.225	6.170
Kortlopende financiële schulden	79.983	58.038
Andere kortlopende verplichtingen	7.943	10.939
IFRS NAV (EUR/aandeel)	68,36	66,25
EPRA NTA (EUR/aandeel)	64,45	62,35
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	43,1%	44,9%
EPRA LTV	42,9%	44,4%

De waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen bedraagt 744,6 miljoen EUR op 31/12/2022, een stijging met 5,2 miljoen EUR (+0,7%) ten opzichte van de waarde op 30/09/2022. De belangrijkste investeringen betreffen de uitbreiding van haar supermarkt in Ottignies (nu 'Intermarché by Mestdagh'), waarvoor in het afgelopen kwartaal 0,4 miljoen EUR werd uitgegeven.

De overige vaste en financiële vlottende activa omvatten voornamelijk, volgens hun vervaldagen, de portefeuille van financiële afdekkingsinstrumenten, waarvan de totale positieve waarde 32,0 miljoen EUR bedraagt op 31/12/2022.

Het eigen vermogen van de Vennootschap stijgt verder, van 437,0 miljoen EUR op 30/09/2022 tot 450,9 miljoen EUR op 31/12/2022. Op te merken valt dat in dit laatste cijfer nog het dividend is begrepen voor het boekjaar 2021/2022 (3,95 EUR per aandeel / 26,1 miljoen EUR) dat na afsluiting door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders werd goedgekeurd en begin februari werd uitgekeerd. Op 31/12/2022 bedraagt de in de IFRS opgenomen waarde per aandeel 68,36 EUR, terwijl de EPRA NTA per aandeel bedraagt 64,45 EUR (tegenover respectievelijk 66,25 EUR en 62,35 EUR op 30/09/2022).

Ten slotte bedragen de totale financiële verplichtingen (kort- en langlopend) 317,7 miljoen EUR op 31/12/2022, tegenover 326,7 miljoen EUR op 30/09/2022. Op 31/12/2022 bedraagt het resterende looptijd risico van de financiële schulden 3,1 jaar (tegen 3,3 jaar op 30/09/2022).

Rekening houdend met deze financieringsstructuur beschikt de Vennootschap over 128 miljoen EUR aan niet-opgenomen kredietlijnen, beschikbaar (i) om de totaliteit van de uitstaande commercial paper-uitgiftes (40,8 miljoen EUR) te dekken, (ii) om de financiering van de volgende dividenduitkering mogelijk te maken, en (iii) om deel te nemen aan de financiering van operationele activiteiten en mogelijke groeitransacties.

Op 31/12/2022 bedraagt de EPRA LTV 42,9%, tegen 44,4% op 30/09/2022, terwijl de schuldratio van de Vennootschap berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit KB inzake de Gereguleerde Vastgoedvennootschap op dezelfde datums respectievelijk 43,1% en 44,9% bedraagt.

GEBEURTENISSEN NA AFSLUITINGSDATUM

De Vennootschap deelt mee dat haar mnemonische code ('ticker') op Euronext Brussel vanaf 13 februari 2023 'ASCE' wordt (voorheen 'ASC').

Deze naamswijziging, die volgt op de integratie van het Italiaanse beursplatform in de perimeteer van Euronext als pan-Europese beursoperator, heeft geen gevolgen voor de belegger.

VOORUITZICHTEN

In deze context die wordt gekenmerkt door hoge inflatie en stijgende rente, is Ascencio van plan de dialoog met haar retailhuurders verder te zetten om zo goed mogelijk aan hun behoeften te voldoen. De identificatie van deze behoeften benadrukt in het bijzonder het belang van energievraagstukken en versterkt daarom de wens tot implementatie, in een aanhoudend tempo, van de ESG-strategie van de Vennootschap.

Deze macro-economische omgeving, waarvan de ontwikkeling in de komende maanden onzeker blijft, heeft ertoe geleid dat de investeringsmarkt een convergentie verwacht tussen de verwachtingen van de verkopers en de eisen van de kopers, wat resulteert in een vertraging van het tempo van de transacties.

Deze situatie brengt Ascencio ertoe een voorzichtige houding aan te nemen bij de analyse en waardering van nieuwe investeringsmogelijkheden.

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 is een in België, Frankrijk en Spanje actieve openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) gespecialiseerd in de beleggingen in handelspanden die zich hoofdzakelijk in de stadsrand bevinden.

Ascencio is gekenmerkt door een hybride portefeuille, die voornamelijk bestaat uit supermarkten en retailparken, met een waarde in de grootteorde van 750 miljoen EUR.

Ascencio is sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussel en heeft een beurswaarde van om en bij 350 miljoen EUR. Ascencio ontwikkelt een beleid gericht op waardecreatie op lange termijn voor al haar aandeelhouders, partners en medewerkers.



ascencio