

PERSBERICHT

JAARRESULTATEN 2022/2023



41,3
EUR/aandeel
BEURSKOERS

97,9%
EPRA
BEZETTINGSGRAAD

6,84%
BRUTORENDEMENT
VAN DE
PORTEFEUILLE

120 EUR/m²
GEMIDDELDE
HUURPRIJS

10,0%
DIVIDEND
RENDEMENT

DIVIDEND STIJGT VOOR HET 9^{DE} OPEENVOLGENDE JAAR

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten** : 51,3 miljoen EUR, een stijging van 7,3% ten opzichte van 47,8 miljoen EUR op 30/09/2022
- **EPRA Earnings** : 36,0 miljoen EUR, een stijging van 6,6% ten opzichte van 33,8 miljoen EUR op 30/09/2022
- **EPRA Earnings (per aandeel)** : 5,46 EUR (vs 5,12 EUR op 30/09/2022)
- **Nettoresultaat** : 33,8 miljoen EUR (vs 90,7 miljoen EUR op 30/09/2022), waarbij de daling uitsluitend te wijten is aan herwaarderingsverschillen ten opzichte van vorig boekjaar (-2,2 miljoen EUR vs +57,0 miljoen EUR)

BALANSINFORMATIE

- **Reële waarde van de portefeuille** : 740,9 miljoen EUR (vs 738,9 miljoen EUR op 30/09/2022)
- **EPRA LTV**: 43,4%, een daling in vergelijking met 44,4% op 30/09/2022
- **EPRA NTA (per aandeel)** : 63,59 EUR (vs 62,35 EUR op 30/09/2022)

DIVIDEND

- **Dividendverhoging voor het 9^{de} achtereenvolgende jaar** : Voorstel om een brutodividend uit te keren van 4,15 EUR per aandeel, een stijging van 5,1% ten opzichte van het dividend van 3,95 EUR per aandeel van vorig jaar.



BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

MACRO-ECONOMISCH KADER

Tijdens het vorige boekjaar werd de macro-economische context gekenmerkt door het uitgebroken conflict tussen Rusland en Oekraïne, wat als neveneffect had dat de inflatie snel en sterk steeg. Deze stijging, die werd veroorzaakt door de onzekerheid over de energiebevoorrading in de westerse landen, dwong de centrale banken om snel te reageren door het monetaire beleid te verkrappen en de belangrijkste rentevoeten aanzienlijk te verhogen.

Het afgelopen jaar is de rente in een stevig tempo blijven stijgen (van 1,25% tot 4%), een beleid dat heeft geholpen om de inflatie, die in oktober 2022 een hoogtepunt bereikte, te beteugelen. Op 30/09/2023 was de inflatie immers geminderd, hoewel nog steeds boven de doelstelling van de centrale banken.

Hoewel de inflatie op korte termijn een positief effect had op de inkomsten van vastgoedbedrijven (die worden geïndexeerd op basis van de inflatie), had de stijgende rente al snel een neerwaarts effect op de waarderingen van vastgoed, zowel wat betreft de beurskoersen als de marktwaarde van de onderliggende activa. Daarnaast heeft het gecombineerde effect van hoge inflatie en rentevoeten de koopkracht van huishoudens onder druk gezet, waardoor de consumptie is gedaald en de opbrengsten en marges van retailers in commercieel vastgoed zijn afgenomen. Dit heeft met name geleid tot meer spanning in de voedingsvastgoedsector, waar de marges al onder druk stonden door de hevige concurrentie die al enkele jaren heerst.

Na meer dan 10 opeenvolgende jaren van negatieve rente, gevolgd door de recente stijging van de rente en rekening houdend met de vertraging van de economische groei, vraagt de markt zich nu af of het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank zal worden voortgezet en waar het nieuwe evenwicht op middellange termijn zal liggen, zowel wat betreft het inflatie- als het renteniveau.

In de tweede helft van het jaar had dit klimaat van onzekerheid ook een vertragend effect op zowel de huurmarkt in de stadsrand, omdat bepaalde retailers hun expansiebeleid afremden, als op de beleggingsmarkt, waar kopers en verkopers het moeilijk vonden om een nieuw evenwichtspunt te bereiken in termen van waardering en vanwege de terughoudendheid van de banksector. Het benadrukte ook hoe belangrijk het is voor elk vastgoedbedrijf om een sterke balans en een gezonde liquiditeitspositie te behouden, in een omgeving waarin zowel financiering met eigen als vreemd vermogen schaarser en duurder is geworden.

OPERATIONELE ACTIVITEITEN VAN HET BOEKJAAR

Verhuur

Ook dit jaar kende Ascencio een aanhoudende verhuuractiviteit, enerzijds door nieuwe huurders aan te trekken en anderzijds door de huurcontracten met bestaande huurders te verlengen. Er werden 62 transacties gesloten (10 nieuwe en 52 hernieuwde huurovereenkomsten), die in totaal ongeveer 75.000 m² vertegenwoordigen, d.w.z. ongeveer 17% van de oppervlakte van de vastgoedportefeuille en 16% van de huren van de portefeuille, tegen huurprijzen die gemiddeld 8,5% hoger dan de geschatte huurwaarde lagen en gemiddeld met 1,5% onder de vorige huurprijzen voor dezelfde oppervlaktes.

Deze huuractiviteit kwam met name tot uiting in de volgende transacties:

- In België:
 - de verlenging van alle 18 huurovereenkomsten met de Intermarché-supermarktketen die in 2024 aflopen, tegen de huidige financiële voorwaarden, die een totaal jaarlijks inkomen van 3,6 miljoen EUR vertegenwoordigen, of 6,9% van de huurinkomsten van de Vennootschap. Deze 18 verlengingen verzekeren de bezetting van Intermarché binnen Ascencio's portefeuille en vestigen een langetermijnrelatie met een snelgroeiende, internationaal bekende foodretailer-huurder ;

- in Genval: 2 nieuwe huurovereenkomsten (Tenshi en Afflelou) en 14 verlengingen ondertekend ;
 - in Hannuit: 2 nieuwe huurovereenkomsten ondertekend (waaronder één met de detailhandelaar in voedingsmiddelen Bio Planet) ;
 - in Couillet: 3 verlengingen ondertekend.
- In Frankrijk:
 - in Saint-Aunès: 1 nieuwe huurovereenkomst (Grand Vision) en 5 verlengingen ondertekend ;
 - in Bourgoin-Jallieu: 1 nieuwe huurovereenkomst (Maxi Bazar) en 1 verlenging ondertekend.
 - In Spanje:
 - in Madrid: 1 nieuwe huurovereenkomst ondertekend (Tansley) ;
 - in Valencia: 1 nieuwe huurovereenkomst ondertekend (JumpYard).

Met de komst van een nieuwe huurder in Valencia is de bezettingsgraad van de Spaanse portefeuille weer gestegen naar 100%, na de leegstand die de vorige huurder sinds 2021 heeft achtergelaten. In Madrid kondigde de Wortens-keten enkele jaren geleden aan dat zij haar Spaanse activiteiten zou stopzetten. Ascencio verving deze huurder proactief, waardoor de huursituatie voor dit actief stabiliseerde.

Daarnaast sloot Ascencio 14 kortlopende huurovereenkomsten, voornamelijk om bezettingsflexibiliteit te behouden in gebouwen waar, op korte termijn, renovatie- of herontwikkelingsprojecten plaatsvinden. Dit is met name het geval in Ukkel, waar 10 kortlopende huurovereenkomsten zijn getekend om de komende grondige renovatie van de site mogelijk te maken, en in Couillet, met het oog op de herontwikkeling van een aantal units.

Deze uitstekende huurprestatie illustreert de aantrekkelijkheid van Ascencio's sites, op strategische locaties, en kadert in haar streven om langetermijnrelaties op te bouwen met haar huurders. Het getuigt ook van de kwaliteit van het verhuurteam van Ascencio.

Dankzij al deze transacties kon de Vennootschap de EPRA bezettingsgraad van haar vastgoedportefeuille nog meer consolideren, die op 30/09/2023 97,9% bedroeg, tegenover 96,5% op het einde van het vorige boekjaar. Op 30/09/2023 was de gemiddelde resterende looptijd van de bezettingscontracten in de Ascencio portefeuille 7,0 jaar tot hun vervaldatum ("WALT") en 2,7 jaar tot hun eerste breakmogelijkheid ("WALB").

Investeringsen

De Vennootschap heeft het afgelopen boekjaar geen nieuwe acquisities gedaan, maar heeft 2,1 miljoen EUR werken uitgevoerd binnen haar vastgoedportefeuille, voornamelijk in

- de voltooiing van de uitbreiding van haar Intermarché-supermarkt in Ottignies (België) ;
- de renovatie van de daken van 3 winkelruimtes in haar retailpark "L'Orchidée Plaza" te Hannuit (België), in het kader van een programma dat al enkele jaren loopt om de site te herontwikkelen en te hercommercialiseren ;
- de renovatie van het dak van haar Casino-supermarkt in Aix-en-Provence (Frankrijk).

Vastgoedtaxaties

Rekening houdend met al deze transacties en zonder investeringen, bleef de waarde van de geconsolideerde portefeuille van Ascencio stabiel (-0,2 miljoen EUR/-0,02%), vergeleken met de sterke stijging van 23,8 miljoen EUR in het vorige boekjaar. Deze stabiliteit is des te opmerkelijker omdat ze komt op een moment dat de rentetarieven al meer dan een jaar ongekend snel stijgen. In tegenstelling tot andere vastgoedsegmenten heeft commercieel vastgoed in de periferie zijn veerkracht getoond in tijden van crisis en is zelfs een interessant alternatief gebleken voor beleggers die op zoek zijn naar rendement. Dit vastgoedsegment heeft zich in feite altijd op hogere rendementsniveaus ontwikkeld, waardoor de waarden ervan minder gevoelig zijn geworden voor veranderingen in de rentetarieven.

Er zijn door de experts echter enkele renteaanpassingen toegepast op bepaalde activa, waarvan het negatieve effect over het algemeen werd gecompenseerd door de stijging van de markthuren in dezelfde periode.

De taxaties van de vastgoedportefeuille van Ascencio aan het einde van de laatste twee boekjaren waren als volgt :

Vastgoedbeleggingen	30/09/2023				30/09/2022		
	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad	Gemiddelde huur	Reële waarde (000 EUR)	EPRA bezettingsgraad	Gemiddelde huur
BELGIË	54%	404.493	96,9%	7,23%	393.826	96,1%	6,95%
FRANKRIJK	42%	305.863	99,0%	6,38%	313.936	98,3%	5,92%
SPANJE	4%	30.500	100,0%	6,49%	30.850	83,5%	5,16%
TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	100%	740.856	97,9%	6,84%	738.612	96,5%	6,43%
Ontwikkelingsprojecten		0			320		
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN		740.856			738.933		

Duurzaamheid

In lijn met haar duurzaamheidsbeleid beschreven in haar jaarverslag 2022 en voortbouwend op de ervaring van het versterkte Operations & ESG-team, heeft Ascencio zich ertoe verbonden om haar ESG-strategie zowel op corporate niveau als binnen haar vastgoedportefeuille uit te rollen.

De belangrijkste initiatieven en resultaten gedurende het jaar waren de volgende :

Op milieuniveau :

1. Ascencio heeft een samenwerkingsovereenkomst getekent met de firma Powerdot. Deze verbindt zich om zelf te investeren in de installatie van bijna 260 snellaadpunten voor elektrische voertuigen op de parkings van haar Franse sites. Deze faciliteiten zullen de aantrekkingskracht van de sites verder vergroten door ze tot knooppunten voor elektromobiliteit te maken, met een aanvullende dienstverlening voor consumenten en lokale gemeenschappen. Tegelijkertijd werkt de Vennootschap aan een project om laadpalen te installeren in zijn Belgische portefeuille, gebaseerd op een vergelijkbaar samenwerkingsmodel.
2. Ascencio heeft zich tot doel gesteld om in 2026 een BREEAM *in use* label, ten minste 'very good', te behalen voor haar 6 grootste retailparken. In het afgelopen boekjaar werden de retailparken in Genval en Couillet in België en in Caen in Frankrijk voor het eerste keer geëvalueerd en werden investeringsprogramma's vastgesteld om de vereiste certificering te behalen. Deze werkzaamheden zullen van start gaan in de loop van 2024.
3. De Vennootschap is doorggegaan met het verzamelen van verbruiksgegevens van haar huurders in de Belgische en Franse portefeuilles. Tot op heden werd bijna 92% van de gegevens verkregen voor de Franse portefeuille, terwijl gegevens van de Belgische portefeuille momenteel worden verzameld.

4. De Vennootschap heeft een groene huurbijlage uitgewerkt, die bij alle nieuwe huurovereenkomsten en huurverlengingen zal worden gevoegd, waarin huurders waaronder zich ertoe verbinden hun verbruiksgegevens te verstrekken.

Op sociaal niveau :

1. Als onderdeel van het HR-ontwikkelingsprogramma heeft Ascencio een Academy, een mentoringplan en een opleiding op maat van haar medewerkers opgezet.
2. Ascencio zet de overgang van haar wagenpark naar elektromobiliteit voort, met een wagenpark dat nu voor 50% hybride of elektrisch is.
3. Ascencio werkt een programma af om haar kantoren te reorganiseren met het oog op het stimuleren van de samenwerking en de interne communicatie.
4. De bevordering van sport en de strijd tegen honger waren tijdens het boekjaar het onderwerp van verschillende initiatieven.

Op bestuursniveau :

1. Het uitvoerend comité van Ascencio werd vervolledigd door de komst van Bernard Sergeant als director of Operations & ESG.
2. Ascencio heeft het 'gouden' label verkregen voor haar EPRA sBPR-rapportage (sustainability best practice recommendations).
3. Ascencio is een digitaliseringsproject van het bedrijf gestart dat gericht is op het verbeteren van de efficiëntie van haar interne processen en het monitoren van de prestatie-indicatoren van haar vastgoedportefeuille.

FINANCIËLE ACTIVITEITEN

Tegen deze macro-economische achtergrond van hoge rentevolatiliteit en afnemende beschikbaarheid van financieringsbronnen, bleef het beheren van de liquiditeitspositie een belangrijke prioriteit voor Ascencio.

De Vennootschap is de looptijd van haar schuldenportefeuille blijven beheren en anticipeert op de herfinanciering van kredietlijnen die binnen 12 maanden vervallen. Dit proactieve beheer heeft de Vennootschap in staat gesteld om te allen tijde liquiditeit te behouden op haar kredietlijnen, die voor een bedrag van ongeveer 85 miljoen EUR gedekt zijn. Gezien de oppervlakkigheid van de markt en de onaantrekkelijke voorwaarden op de obligatiemarkten, heeft Ascencio haar inspanningen geconcentreerd op herfinanciering via bankkredietlijnen, zowel door haar zakelijke relaties te onderhouden met bestaande bankpartners als door relaties met nieuwe instellingen op te bouwen.

In wezen heeft Ascencio 7 nieuwe "revolving" kredietlijnen afgesloten met 4 financiële instellingen (Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Hauts de France en CBC Bank), met vaste looptijden tussen 4 en 8 jaar, voor een totaal nominaal bedrag van 80 miljoen EUR, tegen financiële voorwaarden die in grote lijnen overeenkomen met eerdere herfinancieringen.

Deze nieuwe kredietlijnen zullen de Vennootschap in staat stellen om de gemiddelde resterende looptijd van haar schuld te verhogen tot 3,4 jaar (vergeleken met 3,3 jaar op 30/09/2022) en om te profiteren van ongebruikte kredietlijnen voor een totaal van 119 miljoen EUR op 30/09/2023, waarvan 57 miljoen EUR beschikbaar zullen blijven nadat rekening is gehouden met de 100% back-up van de uitgifte van commercial paper en de toekomstige financiering van het dividend van dit jaar.

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 lijnen aan marktvoorwaarden laten zien dat zij in staat is haar herfinanciering op lange termijn veilig te stellen.

Aan het einde van het boekjaar was de financiële schuld van de Vennootschap als volgt verdeeld :

(000 EUR)	30/09/2023		30/09/2022	
	langlopende	kortlopende	langlopende	kortlopende
Bankkredieten	221.249	2.500	207.234	26.500
Commercial paper	0	34.750	0	30.750
Medium Term Notes	10.500	20.000	30.500	0
Institutional bonds	25.000	0	25.000	0
Investeringskredieten	1.542	579	2.121	743
Leasingschulden (zonder IFRS 16)	258.291	57.829	264.855	57.993
Leasingschulden IFRS 16	4.379	0	3.822	45
Leasingschulden (met IFRS 16)	262.670	57.829	268.677	58.038
Totaal financiële schulden	320.499		326.716	

Om de volatiliteit van haar financiële lasten te beperken, heeft Ascencio een portefeuille van afdekkingsinstrumenten van het IRS-type en beheert deze op een zodanige wijze dat wordt voldaan aan haar **afdekkingsbeleid**, d.w.z. het handhaven van een afdekkingsniveau van ten minste 75% van haar verwachte schuld over een periode van minimaal 5 jaar.

Om deze strategische doelstelling voor de middellange termijn te bereiken en tegelijkertijd haar afdekkingsratio op korte termijn te versterken, heeft Ascencio een aantal transacties uitgevoerd :

- de verwerving van 4 renteswaps (IRS) met een totaal nominaal bedrag van 40 miljoen EUR, waarvan de helft de afdekkingsperiode dekt van 30/06/2023 tot 31/12/2029 en de andere helft de periode van 31/12/2026 tot 31/12/2028 ;
- de liquidatie van 4 IRS'en in haar bestaande portefeuille, met een totaal notioneel bedrag van 45 miljoen EUR en voor afdekkingsperioden tussen maart 2025 en juni 2030, en de herinvestering van het liquidatiesaldo in de verwerving van 3 nieuwe IRS'en actief over dezelfde perioden en met variabele notionele bedragen.

Als gevolg van deze transacties had de Vennootschap op 30/09/2023 een afdekkingsratio van 95,0% en heeft de Vennootschap haar bovenstaande afdekkingsdoelstelling tot december 2028 bereikt.

Rekening houdend met deze transacties ter herfinanciering en versterking van de portefeuille van afdekkingsinstrumenten, bedroegen de gemiddelde financieringskosten van de Vennootschap 2,02% op 30/09/2023 (vergeleken met 1,80% op 30/09/2022), voor een gemiddelde schuld van 326,3 miljoen EUR. Deze marginale stijging van de gemiddelde financieringskosten, ondanks de aanzienlijke stijging van de rentevoeten in het afgelopen jaar, illustreert de effectiviteit van het beleid ter herfinanciering en renteafdekking dat Ascencio heeft geïmplementeerd.

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2022/2023

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
HUURINKOMSTEN	51.322	47.849
Met verhuur verbonden kosten	-223	684
Recuperatie van vastgoedkosten	956	681
Niet doorgefactureerde huurlasten en taksen	-312	-108
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-26	-239
VASTGOEDRESULTAAT	51.716	48.867
Vastgoedkosten	-4.633	-4.004
Algemene kosten van de vennootschap	-4.657	-4.481
Overige operationele opbrengsten en kosten	1	-1
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	42.427	40.381
<i>Operationele marge (*)</i>	82,7%	84,4%
Financiële inkomsten	765	134
Netto interestkosten	-6.157	-5.710
Andere financiële kosten	-685	-554
Belastingen	-342	-477
EPRA EARNINGS	36.009	33.773
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-159
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-745	23.800
Resultaat op de portefeuille	-745	23.641
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-1.543	38.135
Uitgestelde belastingen	85	-4.896
NETTORESULTAAT	33.806	90.653
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	5,46	5,12
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	5,13	13,74
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985

De **huurinkomsten** bedroegen 51,3 miljoen EUR, een stijging van 7,3% ten opzichte van de vergelijkbare periode van het voorgaande boekjaar (like-for-like gelijk aan 7,3%). De verdeling per land is als volgt :

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2023		30/09/2022		Δ
België	28.638	56%	26.152	55%	9,5%
Frankrijk	20.608	40%	19.781	41%	4,2%
Spanje	2.076	4%	1.917	4%	8,3%
TOTAAL	51.322	100%	47.849	100%	7,3%

De groei van de inkomsten in alle drie landen was te danken aan het gecombineerde effect van hoge inflatie, die tot uiting kwam in de huurindexering, en in het goede vastgoedbeheer, waardoor de bezettingsgraad steeg. De verschillen in inkomensgroei tussen de drie landen worden voornamelijk verklaard door de verschillende indexeringsniveaus. Spanje zag ook een belangrijke verandering in de huursituatie, met de komst van een nieuwe huurder in de leegstaande ruimte van Valencia en de vervanging van een huurder in het gebouw van Madrid, wat resulteerde in de inning van een vergoeding voor vervroegd vertrek.

De **met verhuur verbonden kosten** werden opnieuw positief op 0,2 miljoen EUR en hebben betrekking op waardeverminderingen op dubieuze handelsvorderingen, terwijl ze vorig jaar negatief waren (-0,7 miljoen EUR) door de terugneming van voorzieningen in verband met de Covid-pandemie in afwachting van mogelijke huurkortingen die uiteindelijk niet werden toegekend.

Deze verschillende elementen, samen met de recuperatie van de vastgoedkosten en de niet doorgefactureerde huurlasten en taksen, maken dat het **vastgoedresultaat** 51,7 miljoen EUR bedraagt op 30/09/2023, een stijging met 5,8% ten opzichte van 48,9 miljoen EUR van het vorige boekjaar.

De **vastgoedkosten** stegen met 15,7% (4,6 miljoen EUR tegenover 4,0 miljoen EUR), voornamelijk als gevolg van een versterking van Ascencio's vastgoedmanagementteam en een toename van het aantal technische interventies uitgevoerd binnen de vastgoedportefeuille.

De **algemene kosten** stegen met 3,9% (4,7 miljoen EUR tegenover 4,5 miljoen EUR). Deze beperkte stijging illustreert de effectiviteit van het kostenbeheersingsbeleid dat de Vennootschap toepast, ondanks een omgeving die wordt gekenmerkt door hoge inflatie.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedroeg de **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 42,4 miljoen EUR, een stijging van 5,1% ten opzichte van 40,4 miljoen EUR vorig boekjaar, wat een operationele marge opleverde van 82,7% (vs 84,4%).

Het **financiële inkomsten** was opmerkelijk stabiel (+0,9%), voornamelijk als gevolg van het compenseren van de stijging van de rentelasten op financieringen (-4,2 miljoen EUR / +74%) en de structureringscommissies op financieringen (-0,1 miljoen EUR) door het verschijnen van financiële inkomsten gegenereerd door afdekkingsinstrumenten die door de Vennootschap worden aangehouden (+3,8 miljoen EUR) en door de realisatie van een meerwaarde op de liquidatie van afdekkingsinstrumenten (+0,8 miljoen EUR vs +0,1 miljoen EUR).

Rekening houdend met deze ontwikkelingen en een daling van de fiscale lasten bedroeg de **EPRA Earnings** 36,0 miljoen EUR op 30/09/2023, een stijging van 6,6% ten opzichte van 33,8 miljoen EUR gegenereerd het vorige boekjaar. De EPRA Earnings per aandeel stijgt daardoor tot 5,46 EUR tegenover 5,12 EUR.

De **herwaardering van de vastgoedportefeuille** was perfect stabiel, met een herwaardering exclusief investeringen van -0,2 miljoen EUR (-0,02%), vergeleken met een stijging van +23,8 miljoen EUR (+3,3%) in het boekjaar 2021/2022. Tegen een achtergrond van rentestijgingen van ongekeerde snelheid en omvang, lijkt een stabiele waarde voor de vastgoedportefeuille een goede prestatie, wat de bijzonder veerkrachtige en defensieve aard van Ascencio's vastgoedportefeuille aantoont. Daarnaast omvat deze rubriek een negatieve herwaardering van financiële schulden erkend volgens IFRS 16 voor een negatief bedrag van 0,6 miljoen EUR.

De **herwaardering van de afdekkingsinstrumenten** bedroeg -1,5 miljoen EUR op 30/09/2023 (vs +38,1 miljoen EUR het vorige boekjaar, toen het grootste deel van de stijging van de langetermijnrente werd opgetekend).

Tot slot bedroeg het **nettoresultaat** 33,8 miljoen EUR op 30/09/2023, vergeleken met 90,7 miljoen EUR een jaar eerder, of respectievelijk 5,13 en 13,74 EUR per aandeel. Deze aanzienlijke daling (-62,7%) houdt uitsluitend verband met de hierboven geïllustreerde herwaarderingsverschillen.

GECONSOLIDEERDE JAARBALANS AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR 2022/2023

(000 EUR)	30/09/2023	30/09/2022
ACTIVA	786.469	783.312
Immateriële vaste activa	236	24
Vastgoedbeleggingen	740.856	738.933
Andere materiële vaste activa	49	35
Andere vaste activa	30.670	31.514
Financiële vlottende activa	867	885
Handelsvorderingen	5.556	4.956
Kas en kasequivalenten	5.423	4.356
Andere vlottende activa	2.811	2.611
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	786.469	783.312
Eigen vermogen	444.763	437.011
Langlopende financiële schulden	262.670	268.677
Andere langlopende verplichtingen	2.806	2.476
Uitgestelde belastingen	6.085	6.170
Kortlopende financiële schulden	57.829	58.038
Andere kortlopende verplichtingen	12.316	10.939
IFRS NAV (EUR/aandeel)	67,43	66,25
EPRA NTA (EUR/aandeel)	63,59	62,35
Schuldratio (volgens het Koninklijk Besluit)	44,0%	44,9%
EPRA LTV	43,4%	44,4%

ACTIVA

De activa van de balans van de Vennootschap bestaan voor 94% uit de **vastgoedbeleggingen**, waarvan de totale reële waarde (met inbegrip van investeringen en ontwikkelingsprojecten) 740,9 miljoen EUR bedraagt op 30/09/2023, tegen 738,9 miljoen EUR op 30/09/2022. Er moet worden opgemerkt dat deze portefeuille ook, overeenkomstig IFRS 16, de gebruiksrechten omvat die de Vennootschap in erfpacht bezit, voor een geherwaardeerde waarde van 4,4 miljoen EUR.

Deze waarde van de portefeuille is als volgt verdeeld over de landen waarin de Vennootschap actief is :

Vastgoedbeleggingen	% totale reële waarde	Reële waarde (000 EUR) 30/09/2023	Reële waarde (000 EUR) 30/09/2022	Δ reële waarde 2022/2023
BELGIË	54%	404.493	393.826	+2,1%
FRANKRIJK	42%	305.863	313.936	-2,7%
SPANJE	4%	30.500	30.850	-1,1%
TOTAAL AANTAL GEBOUWEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	100%	740.856	738.612	-0,02%
Ontwikkelingsprojecten		0	320	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN		740.856	738.933	-0,02%

In België steeg de waarde van de portefeuille zowel door herwaardering (+8,2 miljoen EUR) als door investeringen voor een totaalbedrag van 1,8 miljoen EUR; deze laatste voornamelijk met betrekking tot de voltooiing van de uitbreiding van de supermarkt in Ottignies en werkzaamheden i.v.m. de commercialisering van het retailpark "Orchidée Plaza" in Hannuit.

In Frankrijk leed de portefeuille onder een negatieve herwaardering van -8,4 miljoen EUR, terwijl 0,3 miljoen EUR aan investeringen werd uitgegeven, voornamelijk voor de renovatie van het dak van de Casino-supermarkt in Aix-en-Provence.

In Spanje bedroeg de herwaardering van de portefeuille -0,4 miljoen EUR en werden er geen investeringen gedaan gedurende het boekjaar.

Bovendien hebben geen nieuwe aan- of verkopen plaatsgevonden binnen de portefeuille vastgoedbeleggingen.

Andere vaste activa bestaan voornamelijk uit afdekkingsinstrumenten die binnen meer dan een jaar vervallen en een positieve waardering genieten, en die op 30/09/2023 30,3 miljoen EUR bedroegen, vergeleken met 31,0 miljoen EUR een jaar eerder.

Financiële vlottende activa omvatten uitsluitend de positieve reële waarden van de afdekkingsinstrumenten met vervaldatum in het volgende boekjaar.

Het saldo van de **handelsvorderingen** bedroeg 5,6 miljoen EUR op 30/09/2023 (vergeleken met 5,0 miljoen EUR). Tegen de achtergrond van hoge inflatie, die de winstgevendheid van ondernemingen onder druk zet, heeft Ascencio bijzonder belang gehecht aan het bewaken van haar handelsvorderingen. Gedurende het verstreken boekjaar was er geen significante toename van onbetaalde vorderingen waarvoor significante voorzieningen moesten worden geboekt.

Het saldo van de rubriek **kas en kasequivalenten** steeg licht door de verwachting van een contante betaling die de dag na de afsluitdatum van het boekjaar zou plaatsvinden, terwijl de rubriek **andere vlottende activa** relatief stabiel bleef en geen specifiek commentaar vereiste.

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Op 30/09/2023 bedroeg het totale **eigen vermogen** 444,8 miljoen EUR, een stijging met 1,8% ten opzichte van de 437,0 miljoen EUR opgetekend op 30/09/2022. Deze stijging is te danken aan de realisatie van een hogere nettowinst (+33,8 miljoen EUR) dan het dividend dat in februari 2023 werd uitgekeerd (26,1 miljoen EUR). Op deze basis is netto actief waarde per aandeel (IFRS) 67,43 EUR (vs 66,25 EUR op 30/09/2022), terwijl de EPRA NTA per aandeel 63,59 EUR bedraagt (vs 62,35 EUR).

Aan de passiefzijde bedragen de **financiële schulden** (lang- en kortlopend) 320,5 miljoen EUR, een daling tegen 326,7 miljoen EUR op 30/09/2022. Naast de werkelijk gebruikte financieringslijnen ten belope van 316,4 miljoen EUR, waaronder uitstaande bankleningen maar ook uitgegeven institutionele schulden (commercialpaper, medium term notes en obligaties), omvatten de financiële schulden leasing-financieringsschulden ten belope van 4,4 miljoen EUR die onder IFRS 16 zijn geboekt en kredietestructureringscommissies van -0,3 miljoen EUR.

Het saldo van de rubriek **andere langlopende verplichtingen** steeg van 2,5 miljoen naar 2,8 miljoen EUR. Deze rubriek bestaat voornamelijk uit huurgaranties ontvangen van huurders, met name in Spanje met de komst van de nieuwe huurder in Valencia.

De rubriek **uitgestelde belastingen verplichtingen** werd zeer licht geherwaardeerd (+0,01 miljoen EUR), aangezien de basis voor de berekening van de fiscale latentie (het verschil tussen de reële waarde van de Franse activa en hun nettoboekwaarde) relatief stabiel bleef.

De geconsolideerde **schuldratio** was 44,0% op 30/09/2023 (EPRA LTV: 43,4%), een daling ten opzichte van 44,9% op 30/09/2022 (EPRA LTV: 44,4%). Als gevolg hiervan profiteert de Vennootschap van een solide balansstructuur, waardoor het haar activiteiten kan financieren en de flexibiliteit heeft om nieuwe investeringen te doen zonder op korte termijn een beroep te hoeven doen op de kapitaalmarkt.

GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	30/09/2023	30/09/2022
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)		
EPRA EARNINGS	5,46	5,12
Nettoresultaat	5,13	13,74
30/09/2023		
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS (000 EUR)	444.763	437.011
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	67,43	66,25
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	6.085	6.170
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	-31.149	-31.928
Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	-236	0
EPRA NTA (000 EUR)	419.463	411.254
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NTA per aandeel (EUR)	63,59	62,35

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.

REGELGEVENDE ASPECTEN

Op de buitengewone algemene vergadering van 17/02/2023 werd Ascencio SCA, een commanditaire vennootschap op aandelen, omgevormd tot een naamloze vennootschap, thans Ascencio SA genaamd, met als enige statutaire bestuurder de rechtspersoon Ascencio Management SA (voorheen Ascencio SA, de statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap). Deze omvorming werd doorgevoerd om de structuur en de statuten van de Vennootschap aan te passen aan de toepasselijke wettelijke bepalingen, namelijk de Wet van 22/10/2017 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de vereisten van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 05/07/2023 hebben de aandeelhouders van Ascencio SA bovendien 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 SA dankt haar aandeelhouders voor hun blijvende vertrouwen.

Tot slot werd het bestuurdersmandaat van Alexandra Leunen verlengd voor een periode van 1 jaar, eindigend op de datum van de gewone algemene vergadering 2024 van Ascencio Management SA.

RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR 2022/2023

In het licht van de resultaten van het boekjaar 2022/2023 zal de raad van bestuur van Ascencio Management SA aan de algemene vergadering van 31/01/2024 voorstellen om de uitkering van een brutodividend van 4,15 EUR per aandeel (2,905 EUR netto per aandeel) goed te keuren, oftewel in stijging met 5,1% ten opzichte van het vorige boekjaar. Dit dividendbedrag vertegenwoordigt een uitbetalingsratio van 78,0% van het uitkeerbaarresultaat gegenereerd tijdens het boekjaar, waarbij het saldo wordt toegewezen aan de reserves van de Vennootschap om de sterkte van de balans te behouden.

De datums voor de ex-couponnotering, registratie en de betaaldatum in contanten van het dividend zijn opgenomen in de financiële kalender hieronder.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN ASCENCIO SA

Op 13 juni 2023 heeft Ascencio een transparantieverklaring van AGEAS Group gekregen met de mededeling dat de drempel van 5% naar beneden werd overschreden. AGEAS Group verklaart een participatie van 4,99%.

ACTIONNAIRE	Aantal aandelen	Gehouden percentage
Carl, Eric, John Mestdagh en Fidagh SA	684.578	10,38%
AG Finance SA	329.572	4,99%
Free float	5.581.835	84,63%
TOTAAL	6.595.985	100,00%

GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Ascencio verwierf op 14/11/2023 100% van de aandelen van de vennootschap Holdtub SA, eigenaar van 3 onlangs herontwikkelde en volledig verhuurde commerciële units in het retailpark "Bellefleur" in Couillet (Charleroi - België), voor een totale oppervlakte van bijna 3.000 m².

Deze investering, volledig gefinancierd met schulden, gebeurt op basis van een waardering van 7,0 miljoen EUR, in lijn met de marktwaarde bepaald door de deskundige.

Deze operatie past perfect in de strategie van Ascencio om te investeren in retailparken die profiteren van de vereiste intrinsieke kwaliteiten, zowel op het gebied van locatie, commerciële aantrekkelijkheid als historische prestaties.

VOORUITZICHTEN

Tegen een onzekere achtergrond, als gevolg van een opeenvolging van ongunstige gebeurtenissen (Covid-pandemie, geopolitieke spanningen, stijgende rente enz.) en rekening houdend met de uitdagingen van veranderende consumptiepatronen en duurzaamheid, blijft Ascencio haar koers aanhouden en solide groeiende resultaten leveren.

Deze zijn het gevolg van een gevestigde strategische visie, met inbegrip van:

- een proactief beheer van de vastgoedportefeuille, met bijzondere aandacht voor de implementatie van een verantwoorde en coherente ESG-strategie;
- een klantgerichte commerciële aanpak, waarbij we een lange termijn relatie wordt gecreëerd om beter de behoeften van haar klanten te anticiperen;
- een selectieve investeringsbeleid in activa die voldoen aan de strategische criteria van de Vennootschap;
- de opbouw en ontwikkeling van een team van professionals in een stimulerende werkomgeving met effectieve managementtools.

Daarnaast blijven het handhaven van een solide balansstructuur en voldoende liquiditeit in de hoogste prioriteiten van de Vennootschap. Dit houdt noodzakelijkerwijs in het behouden van een schuldratio onder controle, het anticiperen in de herfinancieringsprocessen en het opbouwen van haar renterisico's afdekkingstructuur.

In de komende periode zal de Vennootschap deze strategie voortzetten door haar portefeuille proactief te blijven beheren en mogelijkheden voor waardecreatie binnen de portefeuille te identificeren en eventueel deze door verkopen te kristalliseren. Bovendien zal ze verder selectief blijven in de analyse van nieuwe verwervingsmogelijkheden in een sterk vertragende investeringsmarkt.

Op basis van deze elementen, en rekening houdend met de huidige waardering van de Vennootschap, biedt Ascencio aantrekkelijke vooruitzichten voor investeringen en dividendgroei op de lange termijn; deze laatste zich al bijna 10 jaar op rij verifieert.

FINANCIËLE KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER 2023/2024¹

Gewone algemene vergadering 2022/2023	31 januari 2024 (14.30 u.)
Datum van het knippen van de coupon ('ex-date')	6 februari 2024
Inschrijvingsdatum (Record date)	7 februari 2024
Betaalbaarstellingsdatum van het dividend	9 februari 2024
Tussentijdse verklaring per 31 december 2023	22 februari 2024 (17.40 u.)
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2024	30 mei 2024 (17.40 u.)
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2024	13 augustus 2024 (17.40 u.)
Jaarbericht per 30 september 2024	28 november 2024 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering 2023/2024	31 januari 2025 (17.40 u.)

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht gelezen worden samen met het financiële jaarverslag per 30/09/2023 dat ten laatste een maand voor de gewone algemene vergadering van 31/01/2024 kan worden geraadpleegd op de internetsite www.ascencio.be.



¹Deze datums zijn onderhevig aan wijzigingen, die aan de aandeelhouders zullen worden meegedeeld via een persbericht of op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

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

VINCENT H. QUERTON**Chief Executive Officer**

Tel: +32 (0)71.91.95.00

OVER ASCENCIO

Ascencio SA 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 SIR, 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 104 gebouwen, die huuropbrengsten van meer dan 50 miljoen EUR per jaar genereren. Ascencio SA noteert op Euronext Brussel. Haar beurswaarde bedraagt op 30/09/2023 275 miljoen EUR.

Voor meer informatie kunt u terecht op www.ascencio.be.

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 2022/2023 dat weldra beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

		30/09/2023	30/09/2022
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	42.427	40.381
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	51.322	47.849
OPERATIONELE MARGE	= A / B	82,7%	84,4%

Gemiddelde kost van de schuldenlast

		30/09/2023	30/09/2022
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		5.986	5.550
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		521	416
Kosten van de kredietopening		83	68
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	6.590	6.033
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	326.318	334.551
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	2,02%	1,80%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/09/2023	30/09/2022
Financiële schulden aan vaste rente		92.573	130.720
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		208.000	178.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	300.573	308.720
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		15.798	14.395
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	316.371	323.115
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	95,0%	95,5%

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

		30/09/2023	30/09/2022
	EPRA Earnings (000 EUR)	36.009	33.773
1	EPRA Earnings per share (EUR)	5,46	5,12
	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten		
	EPRA NAV (000 EUR)	419.699	411.254
2	EPRA NAV per share (EUR)	63,63	62,35
	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn		
	EPRA NNAV (000 EUR)	450.498	438.708
3	EPRA NNAV per share (EUR)	68,30	66,51
	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen		
	EPRA NRV (000 EUR)	452.106	443.699
4	EPRA NRV per share (EUR)	68,54	67,27
	EPRA NRV gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten.		
	EPRA NTA (000 EUR)	419.463	411.254
5	EPRA NTA per share (EUR)	63,59	62,35
	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, het geen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.		
	EPRA NDV (000 EUR)	450.498	438.708
6	EPRA NDV per share (EUR)	68,30	66,51
	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.		
7	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,39%	6,06%
	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
8	EPRA Topped-up NIY	6,47%	6,12%
	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen		
9	EPRA Vacancy Rate	2,12%	3,46%
	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille		
10	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	17,33%	15,61%
	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
11	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	16,67%	14,68%
	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
12	EPRA LTV	43,40%	44,38%
	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.		

Deze gegevens zijn niet vereist door de CRS-regelgeving en zijn niet onderworpen aan controle door de overheid.