

Financieel halfjaarverslag van de statutaire zaakvoerder Eerste semester van het boekjaar 2021/2022

De uitstekende halfjaarresultaten illustreren de sterke prestaties van Ascencio

- Algehele stijging van de financiële resultaten van het voorbije semester ten opzichte van dezelfde periode van het vorige boekjaar:
 - **Huurinkomsten** van 23,6 miljoen EUR en een **vastgoedresultaat** van 23,9 miljoen EUR, een stijging met respectievelijk 2,1% en 6,5%;
 - **EPRA Earnings** van 16,2 miljoen EUR, of 2,46 EUR per aandeel, een stijging met 6,5%;
 - **Positieve herwaarderingen:**
 - van de vastgoedportefeuille (+12,3 miljoen EUR/ +1,7%); de reële waarde ervan bedroeg op 31 maart 2022 726,8 miljoen EUR;
 - van de portefeuille financiële afdekkingsinstrumenten (+15,9 miljoen EUR ten opzichte van 30 september 2021);
 - **Nettoresultaat** van 43,9 miljoen EUR, of 6,66 EUR per aandeel, een stijging met 130% in vergelijking met 19,1 miljoen EUR op 31 maart 2021.
 - **EPRA NTA per aandeel** of 57,97 EUR.
- Succesvolle afronding van een eerste obligatie-uitgifte van 25 miljoen EUR, waardoor de Vennootschap toegang krijgt tot nieuwe investeerders, waarmee de diversificatie van de financieringsstructuur wordt versterkt.
- Intermarché zal binnenkort worden verwelkomd als een nieuwe belangrijke huurder in de portefeuille van de Vennootschap, ter vervanging van de historische huurder Mestdagh.

INHOUDSOPGAVE

1. Voorstelling	3
2. Beheerverslag over de halfjaarlijkse toestand	3
2.1. Synthese van de activiteiten gedurende het 1 ^{ste} semester van het boekjaar	3
2.2. Verkorte geconsolideerde resultaten voor het 1ste semester van het boekjaar 2021/2022	5
2.3. Verkorte geconsolideerde balans op 31 maart 2022	7
2.4. De vastgoedportefeuille	9
2.5. Geconsolideerde gegevens per aandeel	10
2.6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 maart 2022	11
2.7. Voornaamste risico's en onzekerheden	11
2.8. Vooruitzichten	11
3. Verslag van de vastgoeddeskundigen	12
3.1. Vastgoeddeskundigen	12
3.2. Verslag van de deskundigen	12
4. Ascencio op de beurs	15
4.1. Ontwikkeling van de slotkoers en van de nettoactiefwaarde	15
4.2. Dividend voor het boekjaar 2020/2021	15
4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA op 31 maart 2022	15
5. Verkorte geconsolideerde jaarrekening	16
5.1. Geconsolideerde balans op 31 maart 2022	16
5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2022	18
5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht op 31 maart 2022	20
5.4. Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen op 31 maart 2022	21
5.5. Sectorale gegevens op 31 maart 2022	22
5.6. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten	23
TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudkundige methodes	23
TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen	23
TOELICHTING 3 Financiële schulden	25
TOELICHTING 4 Financiële instrumenten	25
5.7. Verslag van de commissaris	26
6. Verklaring van de verantwoordelijke personen	27
7. Informatie over toekomstgerichte verklaringen	27
8. Financiële kalender	27
9. Informatiefiche	28
Reconciliatie van de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven)	29
EPRA	30

1. Voorstelling

Ascencio CVA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('openbare GVV') die gespecialiseerd is in vastgoed aan de stadsrand en de voedingssector.

Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 104 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje die goed zijn voor om en bij de 48,5 miljoen EUR huurinkomsten op jaarbasis. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2022 bedraagt 726,8 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren is vertegenwoordigd, zij het met een overwicht van de voedingssector (ongeveer 40% van de jaarlijkse huurinkomsten), maar ook decoratie, doe-het-zelf en mode onder merken zoals Casino, de Mestdagh Group (binnenkort Intermarché), Grand Frais, Brico, Carrefour, Decathlon, Krëfel, Hubo, Delhaize, ...

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel. Op 31 maart 2022 bedraagt haar beurskapitalisatie 340 miljoen EUR (op basis van een koers van het aandeel op deze datum van 51,50 EUR).

2. Beheerverslag over de halfjaarlijkse toestand

2.1. Synthese van de activiteiten gedurende het 1^{ste} semester van het boekjaar

Sterk gestegen bedrijfsresultaat

Macro-economisch kader

In een macro-economische context die nog steeds wordt gekenmerkt door de coronacrisis en het geopolitieke conflict tussen Rusland en Oekraïne, sloot Ascencio de eerste helft van haar boekjaar 2021/2022 af met een sterke groei van de resultaten, zowel wat de activiteiten als de waarderingen betreft. Deze groei toont eens te meer aan dat de portefeuille van de Vennootschap bestand is tegen zowel de coronacrisis als de geopolitieke spanningen; deze veerkracht is te danken aan de specifieke positionering van de portefeuille in winkelvastgoed aan de rand van de stad, die voornamelijk gericht is op activiteiten die voorzien in de primaire behoeften van de consument (voeding, sport en ontspanning, woningdecoratie, enz.).

Operationele activiteiten

Qua operationele activiteit heeft Ascencio in de afgelopen zes maanden een aanhoudende verhuuractiviteit gekend, wat eens te meer bevestigt dat detailhandelaars zich aangetrokken voelen tot detailhandel aan de rand van de stad: er werden 31 transacties gesloten (13 nieuwe huurovereenkomsten en 18 hernieuwde huurovereenkomsten), die in totaal ongeveer 28.000 m² vertegenwoordigen, d.w.z. iets meer dan 6% van de oppervlakte van de vastgoedportefeuille, tegen huurprijzen die ongeveer 3% hoger lagen dan de geschatte huurwaarde en stabiel waren in vergelijking met de vorige huurprijzen.

Dit huurbeheer had plaats voor de volgende gebouwen:

- in Couillet Bellefleur (België): 7 huurovereenkomsten werden verlengd (Ava, Luxus Maniet, Cassis Paprika, Point Carré, Action, Tape à l'œil en Lunch Garden) en een nieuwe huurovereenkomst getekend met de keten Pro Duo;
- in Papeteries de Genval (België): 3 nieuwe huurovereenkomsten werden gesloten met Okaidi, Fox&Cie (was er reeds aanwezig maar heeft uitgebreid door de huur van 2 aanpalende winkelunits) en Batopin (geldautomaten);
- in Jodoigne (België): nieuwe huurovereenkomst met de voedingsketen Intermarché;
- in Hamme-Mille (België): nieuwe huurovereenkomst met tuincentrum Les Jardins de Philae;
- in Morlanwelz (België): nieuwe huurovereenkomst met koffiebrander Moon Coffee;
- in Messancy (België): nieuwe huurovereenkomst met Baby Kid voor twee winkelunits.

Qua investeringen deed Ascencio ongeveer 0,8 miljoen EUR aan investeringen, die grotendeels overeenkwamen met de voltooiing van het moderniseringsprogramma voor de gevels van het retailpark in Messancy (België), alsook met een aantal andere herstellingswerken aan het dak en het intrekken van nieuwe huurders.

Ascencio heeft ook de verkoop afgerond van haar gebouw in Sint-Niklaas voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR (waarvoor reeds een verkoopovereenkomst werd ondertekend in de loop van het boekjaar 2020/2021).

Dankzij deze aanzienlijke operationele activiteit in de afgelopen zes maanden heeft Ascencio de bezettingsgraad van haar geconsolideerde portefeuille kunnen verhogen van 96,0% op 30 september 2021 tot 96,7% op 31 maart 2022.

De overname van de SA Mestdagh door de groepering Les Mousquetaires is een belangrijke gebeurtenis tijdens het eerste semester. Deze groep bestaat alleen al uit 8 winkelketens : Intermarché, Netto, Bricomarché, Bricorama, Brico Cash, BricoPrivé.com, Roady en Rapid Pare-Brise. De 23 Mestdagh-supermarkten die Ascencio in portefeuille heeft, zullen dus vanaf 2023 onder de vlag van Intermarché vallen, een snelgroeiende keten die vooral bekend staat om zijn benadering met korte lijnen waar de voorkeur uitgaat naar lokale producenten. Ascencio verwelkomt deze nieuwe huurder in haar portefeuille met enthousiasme; hij zal uiteindelijk bijna 10% van de huurinkomsten van de Vennootschap vertegenwoordigen.

ESG-beleid

In het kader van de ontwikkeling van haar ESG-beleid heeft Ascencio het afgelopen semester een reeks initiatieven genomen met betrekking tot de drie pijlers van de ESG:

- Op milieuvlak:
 1. heeft de Vennootschap programma's gelanceerd voor de installatie van laadpalen zowel in de retailparken uit haar vastgoedportefeuille (Messancy (België) en Saint-Aunes (Frankrijk)) als op de parking van haar hoofdkantoor in Gosselies (België) voor de andere huurders en medewerkers. Daarnaast overweegt zij ook in andere activa in haar portefeuille op grote schaal oplaadpunten in te bouwen.
 2. De Vennootschap is ook begonnen met de installatie van een instrument om het energieverbruik binnen haar portefeuille te meten, met het oog op de verzameling en monitoring daarvan in de loop van de tijd en om een volledige audit uit te voeren. Deze audit zal haar in staat stellen een actieplan op te stellen om de koolstofvoetafdruk van de Vennootschap mettertijd te verminderen en de nodige verslagen op te stellen om haar vooruitgang op het gebied van milieuprestaties te illustreren.
- Op het vlak van de onderneming:
 1. de invoering - nog in een testfase - van een beleid inzake de organisatie van het werk, om telewerken en de aanwezigheid van werknemers op kantoor met elkaar in evenwicht te brengen;
 2. ook de installatie van laadpalen aan het hoofdkantoor van de Vennootschap zoals hierboven vermeld vormt een aanpak tegenover het team om elektromobiliteit aan te moedigen.
- Op het vlak van governance: de aanpassing van het remuneratiebeleid voor de leden van het Directiecomité, waaronder een criterium voor de uitvoering van het ESG-beleid binnen de Vennootschap.

De succesvolle invoering van een ESG-beleid zal met name afhangen van de digitale transformatie van de Onderneming, een transformatieproces dat in het afgelopen semester is begonnen.

Financiële activiteiten

Wat ten slotte de financiële activiteit betreft, heeft Ascencio haar financieringsstructuur verder versterkt door met een van haar partnerbanken een nieuwe bankkredietlijn van het type 'RCF' (Revolving Credit Facility) af te sluiten voor een bedrag van 10 miljoen EUR, alsmede door een succesvolle obligatie-uitgifte te voltooien in de vorm van een onderhandse plaatsing voor een bedrag van 25 miljoen EUR. Deze laatste operatie is een belangrijke gebeurtenis voor de Vennootschap, omdat zij haar financieringsbronnen met grote institutionele beleggers verder diversifieert en het vertrouwen van deze beleggers in de door Ascencio gevolgde vastgoedstrategie en in de prestaties van haar portefeuille aantoont.

Dankzij deze verrichtingen beschikte Ascencio op 31 maart 2022 over een totaalbedrag van ongeveer 55 miljoen EUR aan ruimte op haar kredietlijnen, wat haar in staat stelt haar operationele behoeften en de binnen

haar portefeuille uit te voeren investeringen te dekken; het bewijst tevens dat Ascencio over voldoende financiële draagkracht beschikt voor de financiering van investeringstransacties die eventueel tot stand komen. Bovendien kan de Vennootschap dankzij deze nieuwe financieringen profiteren van een gemiddelde resterende looptijd van haar schuld van 3,3 jaar op 31 maart 2022, tegen 3,7 jaar op 30 september 2021.

Voor het beheer van haar dekkingsgraad is Ascencio in het afgelopen semester ook overgegaan tot de vervroegde liquidatie van een IRS voor een nominaal bedrag van 20 miljoen EUR. Deze liquidatie, in combinatie met de invoering van de hierboven beschreven nieuwe financiering tegen vaste rente, heeft tot gevolg gehad dat de financieringskosten van de Vennootschap in de loop van het jaar zijn geoptimaliseerd zonder dat haar dekkingsgraad, die op 31 maart 2022 86,4% bedroeg, is verminderd.

2.2. Verkorte geconsolideerde resultaten voor het 1ste semester van het boekjaar 2021/2022

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	31/03/2022	31/03/2021
Huurinkomsten	23.627	23.146
Met verhuur verbonden kosten	413	-662
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-103	-17
Vastgoedresultaat	23.937	22.467
Vastgoedkosten	-1.847	-1.752
Algemene kosten	-2.189	-2.112
Overige operationele opbrengsten en kosten	0	1
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	19.900	18.604
Operationele winstmarge (*)	84,2%	80,4%
Netto interestkosten	-2.950	-2.901
Overige financiële kosten	-246	-212
Belastingen	-485	-253
EPRA Earnings	16.220	15.238
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0
Nettomeerwaarden gerealiseerd op de verkoop van financiële activa en passiva	10	0
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.318	143
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	15.908	3.763
Uitgestelde belastingen	-336	-28
NETTORESULTAAT	43.961	19.115
EPRA Earnings (EUR)	2,46	2,31
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	6,66	2,90
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijde 29.

De **huurinkomsten** van het eerste semester van het boekjaar (vóór de impact van de coronacrisis) zijn met 2,1% gestegen tegenover het eerste semester van het boekjaar 2020/2021 en bedragen 23,63 miljoen EUR.

De tabel hieronder geeft de **huurinkomsten per land**:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	31/03/2022		31/03/2021	
België	12.819	54%	12.556	54%
Frankrijk	9.813	42%	9.611	42%
Spanje	995	4%	980	4%
TOTAAL	23.627	100%	23.146	100%

Deze stijging van de opbrengsten, in de drie landen waar Ascencio actief is, is het resultaat van zowel een goed huurbeheer van de eigendommen, waarbij de bezettingsgraad in de loop van de periode is gestegen, als het effect van de huidige hoge inflatie, die het niveau van de door de Vennootschap ontvangen huurprijzen begint te beïnvloeden.

De met verhuur verbonden kosten waren negatief gedurende het jaar (-0,4 miljoen EUR), vergeleken met een positieve totale uitgave van 0,7 miljoen EUR in de vergelijkbare periode van het vorige jaar. Deze rubriek van de resultatenrekening bevat voornamelijk:

1. het effect van de huurkortingen die op selectieve basis zijn toegekend aan huurders die zwaar zijn getroffen door de verplichte sluitingen opgelegd in het kader van het beheer van de coronapandemie. Terwijl de kortingen in het vorige boekjaar werkelijk werden toegekend of voorzichtigheidshalve waren geraamd voor lopende of toekomstige discussies (-0,7 miljoen EUR per 31 maart 2021), bleek de impact beperkter dan aanvankelijk verwacht, waardoor in het afgelopen semester terugnemingen van voorzieningen werden geboekt (+0,3 miljoen EUR);
2. het effect van waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen op handelsvorderingen, waarvan het nettosaldo per 31 maart 2022 een opbrengst van 0,2 miljoen EUR bedraagt (tegen een perfecte stabiliteit voor het eerste semester van het vorige boekjaar).

Als gevolg van deze verschillende elementen bedroeg het vastgoedresultaat per 31 maart 2022 23,94 miljoen EUR, wat 6,5% hoger is dan in dezelfde periode vorig boekjaar.

Na aftrek van de vastgoedkosten en de algemene kosten, die relatief stabiel zijn ten opzichte van het eerste semester van het vorige boekjaar, bedraagt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 19,90 miljoen EUR (18,60 miljoen EUR voor het eerste semester van het vorige boekjaar). De operationele marge bedraagt 84,2%.

De **netto interestkosten**, waarin de kasstromen uit renteaftdeckingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen op 31 maart 2022 2,95 miljoen EUR tegenover 2,90 miljoen EUR op 31 maart 2021. Deze stabiliteit is het resultaat van het gecombineerde effect van de stabiliteit van de gemiddelde schuldenlast (333,5 miljoen EUR tegen 327,0 miljoen EUR vorig boekjaar) en de gemiddelde kostprijs van deze financiering¹ (met 1,85% identiek) tijdens de twee beschouwde halfjaren.

In een context van stijgende rentevoeten is het interessant vast te stellen dat deze tendens in dit stadium geen invloed heeft op het financieel resultaat van de Vennootschap; dit is met name te danken aan het gevoerde afdeckingsbeleid waardoor de volatiliteit van de rentelasten ten opzichte van externe schommelingen van de rentevoetomgeving kan worden verminderd. Op 31 maart 2022 bedroeg de afdeckingsratio² van de Vennootschap 86,4% en op basis van de huidige schuldvooruitzichten blijft die ratio gedurende meer dan 4 jaar boven 70%, in overeenstemming met de door de Vennootschap gevoerde afdeckingsstrategie.

De belastingen voor de Franse en Spaanse entiteiten zijn gestegen ten opzichte van vorig boekjaar door enerzijds de positieve evolutie van de activiteit in die landen en anderzijds door eenmalige lasten die verband houden met de in vorig boekjaar verkregen belastingkredieten op huurkortingen in verband met de aan huurders toegekende coronavoordelen (-40.000 EUR) en een uitstel van kosten met betrekking tot het vorige boekjaar (-130.000 EUR).

¹ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijde 29.

² Afdeckingsratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de renteaftdeckingsinstrumenten) / Kortlopende financiële schulden.

Na aftrek van de belastingen bedraagt de **EPRA Earnings** op 31 maart 2022 16,22 miljoen EUR, een verbetering met 6,5% ten opzichte van 31 maart 2021. De EPRA Earnings per aandeel bedragen op 31 maart 2022 2,46 EUR, een stijging tegenover 2,31 EUR voor het eerste semester van het vorig boekjaar.

Zoals reeds eerder in dit verslag werd vermeld, was de voorbije periode voor de Vennootschap zeer gunstig qua waardering, zowel wat de reële waarde van de gebouwen betreft, die aanzienlijk is gestegen, zonder investeringen, met + 12,3 miljoen EUR (tegen + 0,1 miljoen EUR per 31 maart 2021), als wat de reële waarde van de financiële dekkingsinstrumenten betreft (+15,9 miljoen EUR, tegen +3,8 miljoen EUR voor het eerste semester van het vorige boekjaar).

Rekening houdend met deze positieve herwaarderingen, bedraagt het **geconsolideerde nettoresultaat** voor het eerste semester 43,96 miljoen EUR, een aanzienlijke stijging in vergelijking met de 19,11 miljoen EUR per 31 maart 2021.

2.3. Verkorte geconsolideerde balans op 31 maart 2022

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
ACTIVA	751.346	728.076
Immateriële vaste activa	64	0
Vastgoedbeleggingen	726.782	713.601
Overige vaste activa	10.925	1.400
Activa bestemd voor verkoop	0	1.360
Handelsvorderingen	2.020	5.773
Kas en kasequivalenten	4.504	3.707
Overige vlottende activa	7.050	2.236
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	751.346	728.076
Eigen vermogen	390.319	370.353
Langlopende financiële schulden	263.245	278.822
Overige langlopende verplichtingen	3.287	10.275
Uitgestelde belastingen	1.611	1.275
Kortlopende financiële schulden	81.073	55.060
Overige kortlopende verplichtingen	11.811	12.291
Verplichtingen	361.027	357.723

Activa

De activa van de Vennootschap bestaan voor 97% uit de vastgoedportefeuille, waarvan de totale reële waarde (met inbegrip van de investeringen en de ontwikkelingsprojecten) per 31 maart 2022 726,8 miljoen EUR bedraagt, tegen 713,6 miljoen EUR aan het einde van het vorige boekjaar. Overeenkomstig IFRS 16 omvat deze post de gebruiksrechten die de Vennootschap bezit in de vorm van erfpachtrechten voor een waarde van 3,9 miljoen EUR.

De vaste activa omvatten hoofdzakelijk afdekkingsinstrumenten met positieve waarderingen. De waardestijgingen van deze instrumenten als gevolg van de stijging van de rentevoeten in de loop van het semester zijn op 31 maart 2022 in deze rubriek opgenomen, waardoor het saldo ervan 10,9 miljoen EUR bedraagt, tegen 1,4 miljoen EUR aan het einde van het vorige boekjaar.

Op 30 september 2021 omvatte de rubriek 'Activa bestemd voor verkoop' het gebouw in Sint-Niklaas (België), dat in die periode werd verkocht. Aangezien deze transactie in de loop van de voorbije zes maanden werd voltooid, werd dit actief uit de balans verwijderd en komt het bijgevolg op de afsluitingsdatum niet meer voor in de jaarrekening.

Het saldo van de handelsvorderingen bedroeg op 31 maart 2022 2,0 miljoen EUR, hetgeen aanzienlijk lager is dan het saldo aan het einde van het vorige boekjaar. Deze daling houdt voornamelijk verband met de hervatting van het normale betalingsgedrag van de huurders na de coronaperiode, maar ook met de grote bedragen (voornamelijk kostenafrekeningen en belastingafdrachten) die vlak voor de jaarlijkse afsluiting op 30 september 2021 aan de huurders werden gefactureerd.

De overige vlottende activa stijgen aanzienlijk als gevolg van de toepassing van IFRIC 21, die voorschrijft dat het volledige bedrag van de belastingen en de belastingverminderingen op jaarbasis in de halfjaarrekeningen moet worden opgenomen. Deze stijging wordt gecompenseerd door een gelijkwaardige stijging van de overige kortetermijnschulden.

Eigen vermogen en passiva

Op 31 maart 2022 bedroeg het totale eigen vermogen 390,3 miljoen EUR, tegen 370,4 miljoen EUR aan het eind van het vorige boekjaar, rekening houdend met het dividend van 24,4 miljoen EUR dat in de loop van het semester aan de aandeelhouders werd uitgekeerd. Op die basis bedraagt volgens IFRS NAV per aandeel 59,18 EUR (tegen 56,15 EUR op 30 september 2021).

Aan de passiefzijde bedragen de financiële schulden (lang- en kortlopend) 344,3 miljoen EUR, tegen 333,9 miljoen EUR op 30 september 2021.

De toename van de financiële schulden is voornamelijk het gevolg van de betaling van het dividend over het vorige jaar in februari 2022, gedeeltelijk gecompenseerd door de nettothesaurie die in de eerste zes maanden van het jaar werd gegenereerd.

De financiële schulden worden onderverdeeld volgens de aard van de financiering:

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
Bankkredieten	231.438	248.120
Thesauriebewijzen	50.000	47.000
Medium Term Note	30.500	30.500
Obligatie-uitgiften	25.000	0
Investeringskredieten	3.260	3.759
Financiële leasing	230	290
Leasingschulden (IFRS 16)	3.889	4.214
Totaal financiële schulden	344.318	333.883

De afgelopen zes maanden werden gekenmerkt door het afsluiten van een nieuwe bankfinanciering voor een bedrag van 10 miljoen EUR in de vorm van een termijnlending, alsmede door de afronding door Ascencio van haar eerste obligatie-uitgifte, voor een totaalbedrag van 25 miljoen EUR, uitgevoerd in drie tranches met een gemiddelde looptijd van 4 jaar en een gemiddelde coupon van 2,57%. De voltooiing van deze obligatie-uitgifte, in combinatie met het toegenomen gebruik van het commercial paper-programma, heeft de Vennootschap in staat gesteld de diversificatie van haar financieringsbronnen te versterken en zo het gebruik van bankkredieten per 31 maart 2022 te verminderen. Op deze datum en rekening houdend met de noodzaak om kredietlijnen beschikbaar te houden om het volledige bedrag van de uitgegeven thesauriebewijzen te dekken, beschikt Ascencio over kredieten ten belope van 54,5 miljoen EUR, die haar in staat stellen haar activiteiten en het portefeuillebeheer te financieren, maar ook om deel te nemen aan de financiering van investeringsopportuniteiten die zich zouden kunnen voordoen.

Op 31 maart 2022 bedragen de totale kredietlijnen die in de komende 12 maanden vervallen EUR 50,5 miljoen (waarvan EUR 30 miljoen effectief is gebruikt op de balansdatum), gespreid over verschillende bankpartners. In het kader van een voorzichtig financieel beheer anticipeert Ascencio op deze vervaldagen en werkt zij reeds actief aan de vernieuwing van deze lijnen.

Het saldo van de overige langlopende financiële verplichtingen is aanzienlijk gedaald in vergelijking met vorig boekjaar (van 10,3 miljoen EUR naar 3,3 miljoen EUR). Deze ontwikkeling houdt verband met de aanzienlijke stijging van de waarde van de afdekkingsinstrumenten in de loop van het laatste semester; de meeste daarvan hebben hun negatieve waarde (geboekt onder de passiva) positief zien worden en zijn dus op 31 maart 2022 bij de activa ingedeeld.

Deze stijging van de waarde van de dekkingsinstrumenten weerspiegelt de aanzienlijke stijging van de rentevoeten tijdens de laatste zes maanden. Deze evolutie heeft een rechtstreeks positief effect op de waarde van de portefeuille afdekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt en toont hun doeltreffendheid aan bij het beperken van de volatiliteit van haar financiële lasten.

De geconsolideerde schuldratio bedraagt 47,6% op 31 maart 2022, wat stabiel is ten opzichte van 30 september 2021, zodat de Vennootschap over een aanzienlijke marge beschikt om nieuwe investeringen te overwegen.

2.4. De vastgoedportefeuille

Op 31 maart 2022 bezat Ascencio een portefeuille van 104 onroerende goederen, gelegen in België, Frankrijk en Spanje, met een reële waarde van 726,8 miljoen EUR (ontwikkelingsprojecten en gebruiksrechten volgens IFRS 16 inbegrepen), een stijging met 1,7% ten opzichte van de reële waarde op 30 september 2021.

Onderstaande tabel geeft de geografische spreiding van de portefeuille vastgoedbeleggingen weer :

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	(%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	EPRA Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
België	397.827	388.219	53,2%	26.587	95,9%	6,75%
Frankrijk	329.232	308.214	42,6%	19.910	99,1%	6,05%
Spanje	31.371	30.350	4,2%	2.046	83,5%	6,52%
TOTAAL	758.430	726.782	100,0%	48.542	96,7%	6,43%

Wat de stijging van de reële waarde van het vastgoed betreft, illustreert deze positieve ontwikkeling de huidige belangstelling van de markt voor investeringen in het soort activa dat de Vennootschap bezit, met name winkelvastgoed aan de rand van de stad met overwegend activiteiten die voorzien in de primaire behoeften van de consument (voeding, sport en ontspanning, woningdecoratie, enz.). Het is ook belangrijk op te merken dat, rekening houdend met deze herwaarderingen en met de, eveneens positieve, herwaarderingen van het vorige boekjaar, voor een gecumuleerd totaal van +22,2 miljoen EUR, de Vennootschap de waardeverminderingen die werden opgetekend tijdens het boekjaar 2019/2020 (-20,5 miljoen EUR) waarin de coronapandemie uitbrak, volledig heeft goedge maakt.

Investeringen in de loop van het eerste semester

De meeste investeringen die Ascencio in de afgelopen zes maanden heeft gedaan, hebben betrekking op haar retailpark in Messancy. Deze investeringen maken deel uit van een programma om de site nieuw leven in te blazen, door enerzijds de modernisering van de gevels om de zichtbaarheid van de daar gevestigde ketens te vergroten, anderzijds door de diversifiëring van de commerciële mix op de site (opening van een meubelketen en de ondertekening van een nieuwe huurovereenkomst met het babyverzorgingsmerk Baby Kid). Eveneens in Messancy is Ascencio begonnen met de installatie van snelle laadpalen voor elektrische voertuigen in de parkeergarage van het retailpark.

De overige investeringen van de Vennootschap betreffen voornamelijk ontwikkelings- of renovatiewerkzaamheden in verband met de komst van nieuwe ketens. Dat was bijvoorbeeld het geval voor de herstellingswerken aan het dak van het gebouw in Gerpennes (België) ter gelegenheid van de komst van de keukenketen Vanden Borre in maart jongstleden.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

Ascencio heeft in oktober 2021 voor een bedrag van 1,5 miljoen EUR de verkoop afgerond van haar pand in Sint-Niklaas (België); hiervoor was reeds een voorlopige koopovereenkomst ondertekend tijdens het boekjaar 2020/2021. Deze transactie kende een licht negatief effect van 0,2 miljoen EUR op de resultaten van het afgelopen semester.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2022 96,7%, een stijging ten opzichte van 30 september 2021 (96,0%). Bij een onderzoek van de globale evolutie per land, stellen we de volgende tendensen vast:

1. in België: 95,9% op 31 maart 2022, tegenover 94,3% op 30 september 2021. Deze stijging van de bezettingsgraad is voornamelijk toe te schrijven aan nieuwe verhuringen, met name te Jodoigne, Genval en Messancy.
2. in Frankrijk: 99,1% op 31 maart 2022, tegenover 99,6% op 30 september 2021. Deze lichte daling is te wijten aan een tijdelijke leegstand in het pand in Chanas, een paar dagen voor de afsluiting van het boekjaar, maar waar in de loop van het volgende kwartaal reeds een nieuwe huurder zijn intrek neemt.
3. in Spanje: 83,5% op 31 maart 2022, tegenover 82,8% op 30 september 2021. De situatie is in de loop van het semester ongewijzigd gebleven; de enige leegstaande winkelunit bevindt zich in het gebouw in Valencia. Voor deze unit, die in het vorige boekjaar door Worten is verlaten, geldt nog steeds een huurgarantie en zij heeft in dit stadium dan ook geen negatief effect op het rendement van de portefeuille. Verschillende gesprekken met kandidaat-huurders zijn momenteel aan de gang en geven hoop dat de bezetting in de komende maanden zal worden hervat.

Bovendien is er een aanzienlijke activiteit in het huurbeheer van de gehele portefeuille. Momenteel zijn talrijke onderhandelingen met kandidaten-detailhandelaars aan de gang.

2.5. Geconsolideerde gegevens per aandeel

AANTAL AANDELEN	31/03/2022	31/03/2021	30/09/2021
Gemiddeld gewogen aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	31/03/2022	31/03/2021	30/09/2021
EPRA Earnings (EUR)	2,46	2,31	4,63
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	6,66	2,90	6,92

	31/03/2022	31/03/2021	30/09/2021
Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value) IFRS (000 EUR)	390.319	344.169	370.353
NAV IFRS per aandeel (EUR)	59,18	52,18	56,15
Aanpassingen:			
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	1.611	860	1.275
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	-9.576	8.720	6.779
EPRA NTA (000 EUR)	382.353	353.749	378.406
EPRA NTA per aandeel (EUR)	57,97	53,63	57,37

2.6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 maart 2022

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen en transacties na het einde van het afgelopen semester die een invloed zouden kunnen hebben op de jaarrekening die in dit verslag is opgenomen.

2.7. Voornaamste risico's en onzekerheden

De fundamentele risico's die de vennootschap het hoofd moet bieden zijn nog steeds dezelfde die nader worden omschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren' in het Jaarverslag 2020-2021. Ascencio ziet er nauwlettend op toe dat de maatregelen en procedures die ze heeft vastgelegd om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen, zo goed mogelijk worden toegepast.

Hieraan moet echter worden toegevoegd dat het geopolitieke conflict tussen Rusland en Oekraïne onzekerheid en volatiliteit op de markten blijft veroorzaken, waarvan de mogelijke onrechtstreekse langetermijneffecten nog moeilijk in te schatten zijn. Op de datum van dit verslag hebben deze onzekerheden geen gevolgen gehad die naar verwachting een invloed kunnen hebben op de resultaten van de Vennootschap op de afsluitingsdatum van het voorbije semester.

2.8. Vooruitzichten

Ondanks de gevolgen van de coronapandemie en de escalatie van het geopolitieke conflict tussen Rusland en Oekraïne heeft de detailhandel aan de rand van de steden bewezen veerkrachtig te zijn. Bovendien worden retailparken en supermarkten gekenmerkt door een sterke verhuuractiviteit en wekken zij de belangstelling van vele investeerders. Aangezien deze activa veerkrachtig zijn gebleken en bijzonder geschikt zijn voor langetermijninvesteringen, hebben verhuurders de neiging gehad hun activa aan te houden, waardoor het aantal investeringsopportuniteiten dat op de markt circuleert, momenteel afneemt.

In de komende maanden zal Ascencio haar bestaande activa blijven beheren en zich blijven concentreren op de veerkracht van haar portefeuille, waardecreatie, commerciële mix en omnichannelvraagstukken.

De Vennootschap bevestigt ook haar voornemen om opnieuw een actieve acquisitiestrategie te lanceren, gebaseerd op winkelactiva aan de rand van de stad, met name retailparken en supermarkten, zowel in haar kernmarkten als in een mogelijke vierde markt. In dit verband, en meer in het bijzonder met betrekking tot de Spaanse markt, heeft Ascencio besloten nieuwe administratieve procedures in te leiden met het oog op het verkrijgen van de SOCIMI-statuut, een statuut dat gelijkwaardig is aan haar GVV-statuut in België en haar SIIC-statuut in Frankrijk, hetgeen haar in staat zou stellen haar overnamestrategie op deze markt te heractiveren.

Bovendien lijkt Ascencio, in een economische context van hoge inflatie en opwaartse druk op de rentevoeten, dank zij de indexering van haar inkomsten en haar hoge dekkingsgraad, die haar in ruime mate beschermt tegen deze rentestijging, goed geplaatst om haar beleid van optimalisering van de resultaten verder te zetten.

Tenslotte meent Ascencio, gezien de goede resultaten van het eerste semester en zonder vooruit te lopen op een aanzienlijke verslechtering van de gezondheids- en geopolitieke context die een aanzienlijke invloed zou hebben op de resultaten van de Vennootschap, voor het lopende boekjaar een dividend te kunnen uitkeren dat ten minste vergelijkbaar is met dat van het voorgaande jaar.

3. Verslag van de vastgoeddeskundigen

3.1. Vastgoeddeskundigen

De trimestriële waardering van de portefeuille werd aan de volgende vastgoeddeskundigen toevertrouwd:

- Jones Lang LaSalle (Brussel) vertegenwoordigd door de Heer Roderick Scrivener MRICS;
- Cushman & Wakefield (Brussel), vertegenwoordigd door de Heer Ardalan Azar;
- CBRE (Brussel), vertegenwoordigd door de Heer Pieter Paepen MRICS;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, Frankrijk), vertegenwoordigd door Mevrouw Valérie Parmentier MRICS;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door de Heer Pierre-Jean Poli REV.
- CBRE (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door de Heer Pierre-Jean Poli REV;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Spanje), vertegenwoordigd door de Heer Tony Loughran MRICS.

Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van de onroerende goederen van Ascencio CVA tot aan de afsluiting van het boekjaar 2023/2024.

3.2. Verslag van de deskundigen



Brussel, 31 maart 2022

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig artikel 47 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de 'GVV-wet'), hebt u Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield opdracht gegeven een deskundige schatting uit te voeren van de in België, Frankrijk en Spanje gelegen gebouwen die deel uitmaken van de GVV.

Wij hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben wij onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Ascencio verstrekte gegevens met betrekking tot de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals in onze waarderingsverslagen uitdrukkelijk wordt aangegeven, bevatten deze op geen enkele manier een beoordeling van de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch een analyse van de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn goed gekend door Ascencio dat zijn vastgoedvermogen professioneel beheert en vóór de verwerving van elk gebouw een technische en juridische due-diligenceprocedure doorloopt.

Alle gebouwen werden bezichtigd door de deskundigen. Ze werken met verschillende softwareprogramma's zoals Circle Investment Valuer, Argus Enterprise of Microsoft Excel.

De investeringswaarde is te verstaan als de meest waarschijnlijke waarde die onder normale verkoopomstandigheden kan worden verkregen tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, op de datum van de deskundige schatting, vóór aftrek van de aktekosten voor de overdracht van de portefeuille.

De deskundigen hanteerden twee methodes: de 'Term and Reversion'-methode en de 'Hardcore'-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m².

Bij de 'Term and Reversion'-methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van de huurovereenkomst, vervolgens wordt de geschatte huurwaarde (ERV) levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de 'Hardcore'-methode wordt de geschatte huurwaarde levenslang gekapitaliseerd, alvorens over te gaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de winkelunits die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurleegstand enz.

Het rendement voor de beide methodes komt overeen met het rendement dat de investeerders voor soortgelijk vastgoed verwachten. Het is een afspiegeling van de intrinsieke risico's van het onroerend goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Om dit rendement te bepalen, zijn de deskundigen uitgegaan van de transacties waarvan zij oordelen dat ze vergelijkbaar zijn alsook van transacties die momenteel aan de gang zijn in hun investeringsafdelingen.

Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het vastgoed, worden correcties toegepast (grote investeringen, niet-recupereerbare kosten, enz.).

Bij de verkoop van een gebouw worden in theorie overdrachtsrechten aangerekend. Dit bedrag hangt onder meer af van de wijze van overdracht, het soort koper en de geografische ligging van het vastgoed. Het bedrag van de overdrachtsrechten is pas gekend op het ogenblik dat de verkoop wordt afgesloten. Als onafhankelijke vastgoeddeskundigen mogen wij in België op basis van een representatieve steekproef van transacties die op de markt werden uitgevoerd tussen 2002 en 2005 (en recent herzien voor de periode 2013-2016) aannemen dat het gewogen gemiddelde van de rechten (gemiddelde van de transactiekosten) gelijk was aan 2,5% (voor de onroerende goederen met een waarde exclusief kosten van meer dan 2.500.000 EUR). Het Belgische vastgoed wordt beschouwd als een portefeuille.

Voor de gebouwen in Frankrijk bedraagt het tarief van de registratierechten doorgaans 1,8% wanneer het gebouw minder dan vijf jaar oud is, en ligt tussen 6,9% en 7,5%, naargelang het departement in alle andere gevallen.

Rekening houdend met de in de bovenstaande alinea's geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de **investeringswaarde, na afronding**, van het vastgoedvermogen van Ascencio per 31 maart 2022 gelijk is aan:

754.448.000 EUR
(Zevenhonderdvierenvijftig miljoen vierhonderdachtenveertig duizend euro)

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde panden, in de 3 landen waar Ascencio actief is.

Na aftrek van de registratierechten berekend over de investeringswaarde (resp. 2,5% voor de in België gelegen gebouwen (zijnde het gemiddelde tarief van de transactiekosten zoals dit is vastgelegd door de GVV-deskundigen), van 1,8% tot 6,9%-7,5% voor de gebouwen in Frankrijk en van 2,9% tot 3,4% en 3,9% voor de gebouwen in Spanje) verkrijgen we op 31 maart 2022 de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Ascencio:

722.801.000 EUR
Zevenhonderd (Zevenhonderdtweeënzeventigduizend miljoen achthonderd en een duizend euro)

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde panden, in de 3 landen waar Ascencio actief is.

Oordeel van Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield schat de waarde op 31 maart 2022 van het gedeelte van het vastgoedvermogen van Ascencio dat zij waarden, op 251.165.387 EUR en de reële waarde (na aftrek van de transactiekosten) op 240.071.296 EUR.

Oordeel van Jones Lang LaSalle

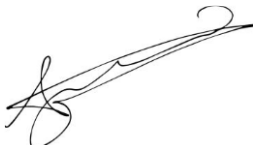
Jones Lang LaSalle schat van het gedeelte van het vastgoedvermogen van Ascencio dat zij waarden, op 31 maart 2022 op 195.157.006 EUR en de reële waarde (na aftrek van de transactiekosten) op 185.630.982 EUR.

Oordeel van CBRE

CBRE schat de waarde op 31 maart 2022 van het gedeelte van het vastgoedvermogen van Ascencio dat zij waarden, op 308.126.000 EUR en de reële waarde (na aftrek van de transactiekosten) op 297.099.000 EUR.

Belangrijk: zie hierna 'Toelichting over de marktomstandigheden als gevolg van het conflict in Oekraïne'.

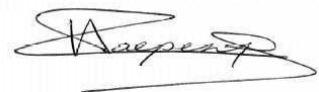
Met de meeste hoogachting,



Ardalan Azari
Partner
Cushman & Wakefield Belgium



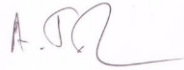
Rod Scrivener MRICS
Co-Head of Valuation
Jones Lang LaSalle Belgium



Pieter Paepen MRICS
Senior Director Valuation
CBRE Belgium



Valérie Parmentier MRICS
Directrice
Cushman & Wakefield (Frankrijk)



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation
Cushman & Wakefield (Spanje)



Pierre-Jean Poli REV
Director
Jones Lang LaSalle (Frankrijk)

-Signature électronique certifiée -
Rémi DURAND-GASSELIN, MRICS, VR
Retail Valuation Director
CBRE Valuation France



Rémi Durand-Gassel MRICS
Director
CBRE Frankrijk

TOELICHTING OP DE MARKTVOORWAARDEN ALS GEVOLG VAN HET CONFLICT IN OEKRAÏNE

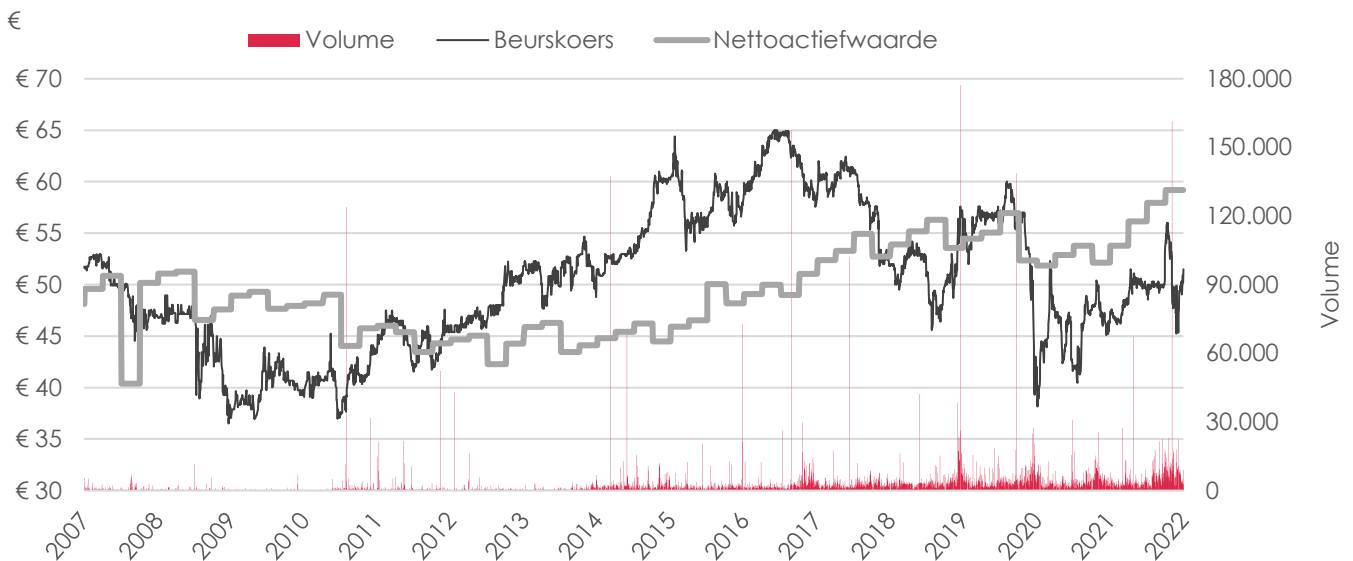
Op 24 februari 2022 trokken Russische troepen Oekraïens grondgebied binnen. De mogelijke gevolgen van deze situatie voor de wereldeconomie en de vastgoedmarkt zijn nog onbekend. Op de waarderingdatum functioneerde de Belgische vastgoedmarkt over het algemeen goed. De transactievolumes en andere relevante gegevens waren teruggekeerd naar een niveau waarop voldoende marktgegevens voorhanden waren om waardeadviezen op te baseren.

Deze informatie wordt opgenomen om transparantie te waarborgen en een beter inzicht te verschaffen in de marktcontext waarin de waarderingsoptie is geformuleerd. Aangezien de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van het zich ontwikkelende conflict in Oekraïne, benadrukken wij het belang van de waarderingdatum en merken wij op dat waarderingen wellicht regelmatig moeten worden herzien.

4. Ascencio op de beurs

4.1. Ontwikkeling van de slotkoers en van de nettoactiefwaarde

Tabel op 31/03/2022



Het aandeel Ascencio is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index³.

Ascencio is eveneens opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Op 31 maart 2022 bedroeg de slotkoers 51,50 EUR (tegenover 49,10 EUR op 30 september 2021). Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een discount van 11,2% ten opzichte van de EPRA NTA.

4.2. Dividend voor het boekjaar 2020/2021

De Algemene vergadering van 31 januari 2022 heeft de door de Raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de Vergadering beslist om een brutodividend van 3,70 EUR per aandeel toe te kennen voor het boekjaar dat werd afgesloten op 30 september 2021. Het dividend (coupon nr. 19) werd betaalbaar gesteld op 9 februari 2022.

4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA op 31 maart 2022⁴

Volgens de ontvangen transparantieverklaringen ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op 31 maart 2022 als volgt uit:

AANDEELHOUDER	Aantal aandelen	Gehouden percentage
AG Finance SA	656.951	9,96%
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	625.809	9,49%
Free float	5.313.225	80,55%
TOTAAL	6.595.985	100,00%

³ De Bel Mid Index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20 Index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de Bel20 index, vermenigvuldigd met 55.000 EUR en de omloopsnelheid minstens 15% bedraagt.

⁴ Op 14 april 2022 heeft Ascencio een transparantieverklaring ontvangen waaruit is gebleken dat de aandeelhoudersgroep Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA de drempel van 10% had overschreden, met een aandelenbezit van 10,38% waardoor de free float terugviel op 79,66% vanaf de datum van die verklaring.

5. Verkorte geconsolideerde jaarrekening

5.1. Geconsolideerde balans op 31 maart 2022

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	64	0
C Vastgoedbeleggingen	726.782	713.601
D Andere materiële vaste activa	37	46
E Financiële vaste activa	10.889	1.354
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen – activa	0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA	737.772	715.002
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	0	1.360
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	2.020	5.773
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.417	1.982
F Kas en kasequivalenten	4.504	3.707
G Overlopende rekeningen	4.633	253
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	13.573	13.075
TOTAAL ACTIVA	751.346	728.076

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)		31/03/2022	30/09/2021
EIGEN VERMOGEN			
I	EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	390.319	370.353
A	Kapitaal	38.659	38.659
B	Uitgiftepremies	253.353	253.353
C	Reserves	54.346	32.688
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	39.871	26.791
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-9.923	-10.031
	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.921	-12.491
	m. Andere reserves	30.318	28.419
D	Nettoresultaat van het boekjaar	43.961	45.652
II	MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		390.319	370.353
VERPLICHTINGEN			
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	268.143	290.372
A	Voorzeningen	0	0
B	Langlopende financiële schulden	263.245	278.822
	a. Kredietinstellingen	203.900	243.985
	b. Financiële leasing	0	170
	c. Andere	55.500	34.667
	d. IFRS 16	3.845	0
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	3.287	10.275
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	1.611	1.275
	a. Exit taks	0	0
	b. Andere	0	1.275
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	92.884	67.351
B	Kortlopende financiële schulden	81.073	55.060
	a. Kredietinstellingen	30.799	7.894
	b. Financiële leasing	230	120
	c. Andere	50.000	47.046
	d. IFRS 16	44	0
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.810	9.731
	a. Exit taks	0	0
	b. Andere	5.810	9.731
F	Overlopende rekeningen	6.000	2.559
TOTAAL VERPLICHTINGEN		361.027	357.723
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		751.346	728.076

5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2022

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2022	31/03/2021
I	Huurinkomsten	23.627	23.146
III	Met verhuur verbonden kosten	413	-675
NETTO HUURRESULTAAT		24.040	22.471
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	64	41
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.967	5.891
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.023	-5.928
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-111	21
VASTGOEDRESULTAAT		23.937	22.495
IX	Technische kosten	-290	-349
X	Commerciële kosten	-177	-93
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-321	-268
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.013	-952
XIII	Andere vastgoedkosten	-46	-118
VASTGOEDKOSTEN		-1.847	-1.780
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		22.089	20.715
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.189	-2.112
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	1
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		19.900	18.604
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.318	143
OPERATIONEEL RESULTAAT		32.060	18.746
XX	Financiële inkomsten	10	0
XXI	Netto interestkosten	-2.950	-2.901
XXII	Andere financiële kosten	-246	-212
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15.908	3.763
FINANCIEEL RESULTAAT		12.722	651
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		44.782	19.397
XXV	Vennootschapsbelasting	-821	-282
BELASTINGEN		-821	-282
NETTORESULTAAT		43.961	19.115
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep		43.961	19.115
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen		0	0
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		6,66	2,90

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2022	31/03/2021
I	NETTORESULTAAT	43.961	19.115
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	303	-1
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B.	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting	303	-1
	GLOBAAL RESULTAAT	44.264	19.114
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep	44.264	19.114
	- Minderheidsbelangen	0	0

5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht op 31 maart 2022

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	31/03/2022	31/03/2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	3.707	4.710
Resultaat van het boekjaar	43.961	19.115
Financieel resultaat	3.186	3.113
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	159	0
Belastinglasten (- belastingbaten)	485	253
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-28.039	-3.177
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.318	-143
+/- Variatie in de financiële vaste activa	-5	-4
+/- Variatie in de langlopende financiële schulden	-15.908	-3.763
+/- Variatie in de langlopende uitgestelde belastingen	336	28
+ Afschrijvingen	17	42
+ Waardeverminderingen	-161	662
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1.497	-733
+/- Variaties in handelsvorderingen	3.913	4.049
+/- Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-435	-745
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de activa	-4.379	-4.514
+/- Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-4.037	-2.364
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	3.441	2.842
Variaties in voorzieningen en andere niet-monetaire bestanddelen	0	0
Betaalde belastingen	-397	-456
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	17.858	18.116
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	-6.382
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-47	0
- Andere investeringen	-817	-1.686
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
- Verwervingen van immateriële vaste activa	-64	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-8	-7
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	1.309	0
+ Overdrachten van financiële verplichtingen	-447	0
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-74	-8.075
Kosten kapitaalverhoging	0	0
Nettowijziging van de financiële schulden	10.740	14.678
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	-162	294
Betaalde brutodividenden	-24.405	-24.075
Uitbetaalde financiële lasten	-3.159	-3.030
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-16.986	-12.132
KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR	4.504	2.618

5.4. Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen op 31 maart 2022

(000 EUR)	Reserves*						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2020	38.659	253.353	47.414	-10.031	-12.964	23.101	9.246	348.778
Dividenduitkering							-24.075	-24.075
Toevoeging aan de reserves			-20.520		316	5.374	14.829	0
Kapitaalsverhoging							0	0
Nettoresultaat							45.652	45.652
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-2					-2
Herindeling van de reserves			-100		157	-57		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2021	38.659	253.353	26.792	-10.031	-12.491	28.418	45.652	370.353

(000 EUR)	Reserves*						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2021	38.659	253.353	26.791	-10.031	-12.491	28.419	45.652	370.353
Dividenduitkering							-24.405	-24.405
Toevoeging aan de reserves			9.835		5.704	5.708	-21.247	0
Kapitaalsverhoging							0	0
Nettoresultaat							43.961	43.961
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen				107				107
Herindeling van de reserves			2.942		866	-3.808		0
Aanpassing van de reserves			303			0		303
STAND PER 31/03/2022	38.659	253.353	39.872	-9.924	-5.922	30.319	43.961	390.319

* Reserves:

C.b.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed

C.c.: Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten waarop de

afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS niet van toepassing is

C.m.: Overige reserves

5.5. Sectorale gegevens op 31 maart 2022

De resultatenrekening per land is als volgt:

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Huurlinkosten	12.819	12.556	9.813	9.611	995	980	0	0	23.627	23.146
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	15	-21	146	25	0	0	0	0	161	4
Kwijtschelding van de huren COVID 19	-13	-467	293	-188	-15	-13	0	0	265	-667
Niet doorgefactureerde huurlasten	-56	-43	-3	5	2	0	0	0	-56	-38
Andere huurre resultaat	-83	19	23	0	0	1	0	0	-60	21
VASTGOEDRESULTAAT	12.683	12.045	10.272	9.453	982	968	0	0	23.937	22.467
Vastgoedkosten	-1.369	-1.298	-478	-454	0	0	0	0	-1.847	-1.752
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.313	10.747	9.794	8.999	982	968	0	0	22.089	20.715
Algemene kosten	-1.552	-1.509	-569	-556	-68	-46	0	0	-2.189	-2.111
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.761	9.238	9.226	8.443	914	923	0	0	19.900	18.604
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-159	0	0	0	0	0	0	0	-159	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.382	1.621	7.386	-753	1.550	-725	0	0	12.318	143
OPERATIONEEL RESULTAAT	12.985	10.859	16.612	7.690	2.464	198	0	0	32.060	18.746
Financiële inkomsten	10	0	0	0	0	0	0	0	10	0
Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-2.950	-2.901	-2.950	-2.901
Andere financiële kosten	-229	-198	-16	-14	0	0	0	0	-246	-212
Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	15.908	3.763	0	0	0	0	0	0	15.908	3.763
FINANCIEEL RESULTAAT	15.688	3.566	-16	-14	0	0	-2.950	-2.901	12.722	650
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	28.673	14.424	16.595	7.676	2.463	197	-2.950	-2.901	44.782	19.397
Belastingen	0	0	-523	-115	-298	-167	0	0	-821	-282
NETTO RESULTAAT	28.673	14.424	16.072	7.562	2.165	30	-2.950	-2.901	43.961	19.115

Deze segmentatie is in lijn met de organisatie van de Groep en de interne reporting van de Vennootschap aan de directie.

5.6. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudkundige methodes

Algemene inlichtingen

Ascencio CVA (hierna "Ascencio CVA" of de "vennootschap" te noemen) is een GVV (openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De verkorte geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap afgesloten op 31 maart 2022 behelst de periode van 1 oktober 2021 tot 31 maart 2022. Deze jaarrekening goedgekeurd door de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 24 mei 2022.

Tenzij het tegendeel is aangegeven, zijn alle bedragen uitgedrukt in duizend euro.

Grondslagen voor de voorbereiding en boekhoudmethodes

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiekader (International Financial Reporting Standards) en de gepubliceerde interpretaties van het IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) die op 31 maart 2022 van kracht waren en zoals deze door de Europese Unie zijn goedgekeurd.

De geconsolideerde jaarrekening werd tevens voorbereid in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het koninklijk besluit van 28 april 2018, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De grondslagen voor de voorbereiding en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2020/2021 (bladzijden 140 tot 146).

Waardering van vastgoedbeleggingen en methodes toegepast door de deskundigen (Jones Lang LaSalle – Cushman & Wakefield - CBRE)

Aangezien de mandaten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op 30 september 2021 afliepen en overeenkomstig het principe dat de deskundigen om de drie jaar wijzigen om hun onafhankelijkheid te waarborgen, heeft Ascencio de deskundigenstructuur van haar portefeuille opnieuw geëvalueerd en nieuwe mandaten gesloten met dezelfde vennootschappen, JLL, Cushman & Wakefield en CBRE, waarbij ervoor werd gezorgd dat de personen die verantwoordelijk waren voor de expertises binnen deze vennootschappen werden gewijzigd. Aangezien deze nieuwe mandaten voor een nieuwe periode van drie jaar zijn gesloten, zullen zij aflopen aan het einde van de beoordeling van de portefeuille op 30 september 2024.

De door de vastgoeddeskundigen toegepaste waarderingsmethode blijft dezelfde en wordt uitvoerig toegelicht op de bladzijden 62 tot 64 van het Jaarverslag 2020/2021.

Op 31 maart 2022 en ondanks de gezondheids- en geopolitieke context is de waardering van het vastgoed niet onderhevig aan een "aanzienlijke onzekerheid inzake waardering" zoals het geval was tijdens het boekjaar 2019/2020 toen het uitbreken van de gezondheidscrisis de vastgoed- en financiële markten te volatiel en te onzeker maakte.

TOELICHTING 2 Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	726.736	713.601
Projectontwikkelingen	47	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	726.783	713.601

De vastgoedbeleggingen omvatten

- het voor verhuur beschikbaar vastgoed, met inbegrip van de gebruiksrechten op terreinen die door de Vennootschap worden aangehouden en die op grond van IFRS 16 zijn opgenomen (zie punt A hieronder).
- ontwikkelingsprojecten (zie punt B hieronder). Projectontwikkelingen zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de bezettingsgraad.

1. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
STAND PRIMO BOEKJAAR	713.601	693.926
Investerings	817	3.476
Verwervingen	0	6.382
Overdracht van andere materiële vaste activa	0	926
Overdracht van de rekening voor projectontwikkelingen	0	415
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-1.360
Variatie in de reële waarde	12.318	9.835
STAND ULTIMO BOEKJAAR	726.736	713.601

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die beschikbaar zijn voor verhuur is een weergave van de investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen.

De investeringen en desinvesteringen van het boekjaar worden hierboven beschreven onder punt 2.4. van het tussentijds beheerverslag.

2. Ontwikkelingsprojecten

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	415
Investerings	47	0
Overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed	0	-415
STAND ULTIMO BOEKJAAR	47	0

Het bedrag dat in het afgelopen semester als ontwikkelingsproject werd geboekt, heeft betrekking op het gebouw waarin de voedingswinkel Carrefour by Mestdagh in Ottignies is gevestigd en waarvoor een project tot uitbreiding van de oppervlakte van de supermarkt in voorbereiding is.

TOELICHTING 3 Financiële schulden

(000 EUR)	31/03/2022	30/09/2021
Langlopende financiële schulden	263.245	278.822
- Kredietinstellingen	203.900	243.985
- Financiële leasing	0	170
- Andere	55.500	30.500
- IFRS 16	3.845	4.167
Kortlopende financiële schulden	81.073	55.060
- Kredietinstellingen	30.799	7.894
- Financiële leasing	230	120
- Andere	50.000	47.000
- IFRS 16	44	46
TOTAAL	344.318	333.883

De gemiddelde kostprijs van de schuldenlast en de structuur van de schulden werden hiervoor beschreven onder punt 2.3. van dit verslag.

Zoals hierboven aangegeven, heeft Ascencio in de het afgelopen semester de strategie van diversificatie van haar financieringsbronnen verdergezet door haar eerste obligatie-uitgifte te plaatsen en meer gebruik te maken van thesauriebewijzen. Op 31 maart 2022 bestond de financiële schuld voor 69% uit bankschulden, voor 16% uit obligaties (met inbegrip van medium term notes) en voor 15% uit thesauriebewijzen. Op 30 september 2021 lag deze verdeling respectievelijk op 77%, 9% en 14%.

TOELICHTING 4 Financiële instrumenten

De schuldenlast van de Vennootschap bestond op 31 maart 2022 voor 62,0% uit leningen tegen variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdeckingsbeleid opgezet.

Op 31 maart 2022 bedroeg de dekkingsgraad 86,4%.

Op de datum van dit financieel halfjaarverslag bestonden de afdeckingsinstrumenten uit 40 IRS (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 548 miljoen EUR, waarvan 193 miljoen EUR op 31/03/2022 effectief gebruikt werden en 355 miljoen EUR later effectief zullen zijn.

Ascencio past geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) toe op de financiële afdeckingsinstrumenten in haar bezit. Deze instrumenten worden bijgevolg als instrumenten voor handelsdoeleinden (trading instruments) beschouwd overeenkomstig de IFRS-normen. De variatie van de reële waarde wordt rechtstreeks en integraal geboekt in de resultatenrekening.

De reële waarde van de derivaten wordt op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waar die instrumenten werden verworven.

5.7. Verslag van de commissaris

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2022

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans, de geconsolideerde verkorte resultatenrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2022, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 4.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 751 346 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 43 961 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Zaventem

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
Vertegenwoordigd door Benjamin Henrion

6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder⁵ van Ascencio CVA verklaart dat, voor zover hem bekend:

- de jaarrekeningen werden opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke verslaggevingsstandaarden en geven een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de Vennootschap en de ondernemingen die in de consolidatiekring zijn opgenomen;
- het tussentijds beheerverslag bevat een getrouwe uiteenzetting van belangrijke gebeurtenissen en van de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die plaatsgevonden hebben gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar en het effect daarvan op de verkorte jaarrekening alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden tot het einde van het boekjaar.

7. Informatie over toekomstgerichte verklaringen

Dit financiële halfjaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen die gebaseerd zijn op de plannen, inschattingen en voorspellingen van de Vennootschap, alsook op redelijkerwijs door haar geuite verwachtingen met betrekking tot externe gebeurtenissen en factoren. Omwille van hun aard houden deze toekomstgerichte verklaringen een aantal risico's en onzekerheden in die ertoe zouden kunnen leiden dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties en de werkelijke realisaties hiervan afwijken. Gelet op deze onzekerheidsfactoren kan geen enkele garantie worden gegeven betreffende de verklaringen over de toekomst.

8. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring per 30 juni 2022	18 augustus 2022 (17.40 u.)
Aankondiging van de jaarcijfers op 30 september 2022	24 november 2022 (17.40 u.)
Gewone algemene vergadering	31 januari 2023 (14.30 u)

⁵ Ascencio N.V. – Avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – Ondernemingsnummer BE 0881.160.173

9. Informatiefiche

MAATSCHAPPELIJKE NAAM	ASCENCIO CVA
STATUUT ('GVV')	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap
ADRES	Avenue Jean Mermoz 1, Bât. H, bte 4 – 6041 Gosselies België
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
E-MAIL	info@ascencio.be
INTERNETSITE	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
ERKENNING ALS GVV	28 oktober 2014
ONBEPAALENDE COMMISSARISSEN	DUUR DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
VASTGOEDDESKUNDIGEN	Jones Lang LaSalle Cushman & Wakefield CBRE
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	39.575.910 EUR
AANTAL AANDELEN	6.595.985
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	727 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	104
SOORT GEBOUWEN	Handelspanden aan de stadsrand en overige

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 resultaten op lange termijn en voor een stabiele rentabiliteit voor al haar aandeelhouders.



Dit halfjaarverslag is beschikbaar in het Frans, Nederlands en het Engels, maar enkel de Franse versie van het document is rechtsgeldig. De Nederlandse en Engelse versies zijn een vrije vertaling, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Ascencio.

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 voetnoot.

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2019/2020 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

		31/03/2022	31/03/2021
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	19.900	18.604
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	23.627	23.146
OPERATIONELE MARGE	= A / B	84,2%	80,4%

Gemiddelde kost van de schuldenlast

		31/03/2022	31/03/2021
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		2.950	2.901
Interestkosten op leasingschulden (IFRS 16)		-83	-57
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		191	163
Kosten van de kredietopening		22	25
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	3.080	3.032
GEMIDDELTE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	333.546	327.081
GEMIDDELTE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A*2 / B	1,85%	1,85%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2022	30/09/2021
Financiële schulden aan vaste rente		131.067	96.517
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		163.000	173.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		0	10.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	294.067	279.517
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		46.443	59.424
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	340.510	329.669
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	86,4%	84,8%

EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 280 leden die samen meer dan 690 miljard EUR aan activa beheren.

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld 'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines' ("EPRA Best Practices"). Het rapport is gepubliceerd op de website van de EPRA (www.epra.com).

Ascencio onderschrijft deze beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving aan de beleggers wil verbeteren, met name de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van deze informatie.

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

		31/03/2022	31/03/2021
EPRA Earnings (000 EUR)		16.230	15.238
EPRA Earnings per share (EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	2,46	2,31
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	15,8%	19,6%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	14,4%	18,5%
		31/03/2022	30/09/2021
EPRA NRV (000 EUR)	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.	414.000	408.775
EPRA NRV per share (EUR)		62,77	61,97
EPRA NTA (000 EUR)	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.	382.353	378.406
EPRA NTA per share (EUR)		57,97	57,37
EPRA NDV (000 EUR)	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.	392.016	369.501
EPRA NDV per share (EUR)		59,43	56,02
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de reële waarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	6,0%	6,0%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuité locative et autres incentives.	6,1%	6,1%
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	3,3%	4,0%