GERT
DE MESURE
FINANCIAL INFO

Ascencio: aankoop Monteux in Zuid-Frankrijk (12 oktober 2026)

Inleiding

Op 30 december 2025 kondigde Ascencio de aankoop aan van een winkelpark in Zuid-Frankrijk, nabij Avignon. We bezochten het midden september en geven hieronder onze bevindingen weer.

Ligging

Het winkelpark is gelegen in de driehoek Avignon/Orange/Mont Ventoux. Het ligt langs de D942, een belangrijke verbindingsweg (2 x 2 baanvakken) tussen Avignon en Carpentras. Het ligt op het grondgebied van Monteux dat 13.000 inwoners telt. Avignon (92.000 inwoners) bevindt zich op 19 kilometer, Carpentras (32.000 inwoners) ligt op 5 kilometer afstand. Het werd opgeleverd in januari 2025.
Het winkelpark is te bereiken via een afrit langs de D942. Naast het winkelpark ligt het pretpark Parc Spirou en het waterpark Wave Island.





Het telt een vijftiental winkels en heeft een goede mix van huurders. Het heeft een oppervlakte van 12.000 m², de aankoopprijs bedroeg 22,8 miljoen euro. Ascencio gaf geen info over het bruto rendement van deze aankoop, we schatten dat het tussen 6,5% en 7% ligt. Wel werd meegegeven dat de transactie op jaarbasis een positieve impact van 0,07 euro op het courant resultaat heeft. Dit is het gevolg van de schuldhefboom.
Op de website https://www.centre-horizonprovence.fr is alle info terug te vinden.

Huurders

De ankerhuurder van het winkelpark is Super U, een supermarkt dat deel uitmaakt van een Franse coöperatieve groep van onafhankelijke zelfstandige ondernemers. De andere huurders zijn:

- Krys, optiek
- Provence Outillage, doe-het-zelf zaak
- Coiff & Co, haarkapper
- Mybioshop, biovoeding
- Maison Thiriet, diepvriesvoeding
- La Maison des Agriculteurs, lokale verse producten uit de regio Vaucluse
- Do&Ka, dierenspeciaalzaak
- Basic Fit, fitness
- Pharmacie de Monteux, apotheek
- Little Bagel, restaurant voor een kleine hap
- Boulangerie Marie Blachère, bakkerij
- O Ishi, Japans restaurant

Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.



Daarnaast is er nog een vrije, te verhuren ruimte. Navraag leert dat de bezettingsgraad ongeveer 88% bedraagt. Het management is er vrij zeker van dat er snel een huurder gevonden zal worden. Nu dat het nieuwe winkelpark zich al voor een deel bewezen heeft, zou dat geen probleem mogen zijn. Informeel vernamen we dat Ascencio bij de aankoop een huurgarantie van 24 maanden bedongen heeft. De huidige leegstand weegt dus niet op het rendement.

Onze bevindingen en de repliek van het bedrijf

Dat het winkelpark zich in een heel mooie (en toeristische) omgeving bevindt, zal niemand tegenspreken. We vinden wel dat de 'catchment area' of het aantrekkingsgebied van potentiële klanten eerder beperkt is. Bovendien zijn de aanwezige winkels niet deze die klanten van ver zullen aantrekken, het gaat meer om het voldoen aan de dagelijkse behoeften. Dan volgt de vraag of het winkelpark hiervoor voldoende klanten kan aantrekken. We moeten wel toegeven dat er in de omgeving niet echt veel winkelmogelijkheden zijn enerzijds, anderzijds zijn deze die er zijn, niet altijd zo makkelijk bereikbaar. Zo lazen we commentaren over de Super U supermarkt in het centrum van Monteux waar klanten geen parkeerplaats vinden. Dit is een belangrijk voordeel van het winkelpark. Het ligt langs een drukke verbindingsweg, het telt meer dan voldoende parkeerplaatsen, ook op het dak van de Super U winkel bevinden er zich.

Niet onbelangrijk is het grote aantal laadpalen voor elektrische voertuigen, zeker in een regio die weinig bedeeld is met laadpalen. Er zijn zelfs enkele snelladers, waarmee de batterij volgeladen kan worden tijdens een gewone winkelbeurt.

In de zomer kan het daarenboven profiteren van de bezoekers van het naburige water- en pretpark, bezoekers die misschien ook hun voertuig elektrisch willen laden.

Ondertussen hebben we onze bevindingen gedeeld met het bedrijf en ontvingen we interessante antwoorden. Vlakbij het winkelpark wordt een nieuwe wijk gebouwd met allerlei voorzieningen, wat het winkelpark zeker ten goede zal komen op termijn. Het gaat om nieuwbouw die gemiddeld duurder is dan de bestaande woningen in de buurt, wat een meer begoed clienteel kan aantrekken.

Ondertussen heeft het marketingteam van Ascencio het winkelpark bezocht en werd er met de Franse verantwoordelijken een plan opgesteld en al deels uitgevoerd. Zo wordt er gewerkt met influencers die verschillende doelgroepen bewerken.

De toekomst zal moeten uitwijzen of de meeste winkels voldoende klanten zullen kunnen blijven aantrekken. Vooralsnog zien we niet onmiddellijk een probleem. Zoals al gemeld heeft de transactie een positieve impact op de winst per aandeel. Maar het courant resultaat per aandeel voor het boekjaar 2025/26 dat eindigde op 30 september 2026 zien we in globo wel een lichte daling door de kapitaalverhoging die in juni 2026 plaats vond (in combinatie met de acquisitie in Arlon). Voor 2025/26 verwachten we een courant resultaat per aandeel van 5,49 euro, voor 2026/27 is dat 5,60 euro. Op basis van dit laatste noteert het aandeel met een ratio koers/courant resultaat van 9,3.

Gert De Mesure (12 oktober 2026, koers : 52,40 euro)

Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.