

---

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER  
EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2016-2017**

---

**STERK BEDRIJFSRESULTAAT**

- Huurinkomsten : 9,90 miljoen EUR, een stijging met 6,1%
- Bij constante perimeter stijgt de waarde van de portefeuille licht met 0,3%

**RESULTATEN PER AANDEEL IN LIJN MET DE PROGNOSES**

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten<sup>1</sup>: 1,00 EUR per aandeel, stabiel ten opzichte van 31/12/2015, ondanks de stijging met 5% van het aantal aandelen
- Nettoresultaat: 1,85 EUR per aandeel

**INVESTERINGEN TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL**

- Verwerving van de winkels op de site van de Papeteries de Genval
- Als gevolg van deze investering overschrijdt de waarde van de portefeuille de grens van 600 miljoen EUR.

**SCHULDGRAAD ONDER DE 50%**

- Bezettingsgraad<sup>2</sup> van 45,1% op 31 december 2016
- Investeringsruimte van 46 miljoen EUR vooraleer een schuldgraad van 50% bereikt wordt.

---

<sup>1</sup> Komt overeen met de vroegere rubriek "Courant nettoresultaat per aandeel" Zie bladzijde 7 van dit persbericht.

<sup>2</sup> Schuldgraad berekend conform het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV

## Vastgoedportefeuille op 31 december 2016

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2016, 602,2 miljoen EUR, tegen 572,1 miljoen EUR op 30 september 2016.

(in 000 EUR)	31/12/2016	30/09/2016
<b>PORTEFEUILLE BEGIN BOEKJAAR</b>	<b>572.132</b>	<b>520.974</b>
Verwervingen	27.322	57.413
Overdrachten	0	-21.261
Variaties in de reële waarde	2.739	15.005
<b>PORTEFEUILLE OP 31/12/2016</b>	<b>602.193</b>	<b>572.132</b>

De verhoging die we tijdens het eerste kwartaal vaststellen vindt voornamelijk haar oorsprong in de aankoop op 22 december 2016 van een erfpacht van 99 jaar van de handelszaken op de site van de Papeteries de Genval. Dit commercieel complex, met een oppervlakte van 10.007 m<sup>2</sup> werd in augustus 2015 in gebruik genomen. Op de site zijn er meer dan 30 winkels waaronder Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum en Boulangerie Louise.

De jaarlijkse nettohuur van de site bedraagt 1,5 miljoen EUR (na aftrek van de jaarlijkse erfpachtvergoeding). Deze investering werd met schulden gefinancierd en zal vanaf 1 januari 2017 bijdragen aan de resultaten.

Tijdens dit kwartaal, werden er met kwalitatieve enseignes nieuwe huurovereenkomsten of huurnieuwelingen ondertekend. Hierdoor blijft de bezettingsgraad op een hoog niveau.

Op 31 december 2016 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 97,9%, een lichte daling ten opzichte van 30 september 2016 door de huidige leegstand op de site van de Papeteries de Genval, waarvan de bezettingsgraad momenteel om en bij de 90% ligt.

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 31 december 2016 als volgt uit:

LAND	Investerings- waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	(%)	Contractuele huurgelden (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Bruto rendement (%)
België	384.191	374.205	62,1%	25.732	97,4%	6,7%
Frankrijk	210.897	199.853	33,2%	13.940	98,7%	6,6%
Spanje	28.838	28.135	4,7%	1.770	100,0%	6,1%
<b>TOTAAL</b>	<b>623.927</b>	<b>602.193</b>	<b>100%</b>	<b>41.442</b>	<b>97,90%</b>	<b>6,64%</b>

## Geconsolideerd resultaat van het eerste kwartaal van het boekjaar 2016/2017

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	Q1 van 30/09/2016 tot 31/12/2016	Q1 van 30/09/2015 to 31/12/2015
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>9.900</b>	<b>9.335</b>
Met verhuur verbonden kosten	-74	-27
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen	-84	-52
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>9.742</b>	<b>9.256</b>
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
Vastgoedkosten	-449	-482
Algemene kosten	-811	-748
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>8.483</b>	<b>8.026</b>
<b>Operationele winstmarge (*)</b>	<b>85,7%</b>	<b>86,0%</b>
Financiële opbrengsten	3	-1
Netto interestkosten	-1.789	-1.769
Andere financiële kosten	-89	-58
Belastingen op het courant nettoresultaat	-128	-26
<b>NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN (*)</b>	<b>6.480</b>	<b>6.172</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	229
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.739	14.518
Ander resultaat op de portefeuille	0	0
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>2.739</b>	<b>14.747</b>
<b>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39)</b>	<b>2.814</b>	<b>655</b>
<b>Exit taks</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>-40</b>	<b>-142</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>11.993</b>	<b>21.432</b>
<b>Nettoresultaat van kernaactiviteiten per aandeel (EUR) (*)</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR) (*)</b>	<b>1,85</b>	<b>3,47</b>
<b>Aantal aandelen</b>	<b>6.497.594</b>	<b>6.182.768</b>

De **huurinkomsten** stijgen met 6,1% en bedragen 9,90 miljoen EUR tegenover 9,33 miljoen EUR in het eerste kwartaal van het vorig boekjaar, dankzij de bijdrage van de investeringen uit het boekjaar 2015/2016.

Ter herinnering: de belangrijkste investeringen tijdens het boekjaar 2015/2016 bedroegen 56 miljoen EUR en betroffen voornamelijk:

- de aankoop van 3 sites van Grand Frais in Frankrijk
- de aankoop van 3 Worten-winkels in Spanje
- de aankoop van een BUT-winkel in de buurt van Nancy in Frankrijk.

Het **nettoresultaat van de kernactiviteiten**(\*) voor het eerste kwartaal bedraagt 6,48 miljoen EUR, tegenover 6,17 miljoen EUR op 31 december 2015, hetzij een stijging met 5%.

Na de positieve effecten van de aanpassingen van de reële waarde van de portefeuille (+2,74 miljoen EUR) en van de afdekkingsinstrumenten (+2,81 miljoen EUR) bedraagt het **netto resultaat** voor het eerste kwartaal 11,99 miljoen EUR.

Het courant nettoresultaat(\*) per aandeel bedraagt 1,00 EUR.

De **schuldgraad (voor verwerking van het saldo van het dividend over het boekjaar 2015/2016)** bedraagt op 31 december 2016 45,1%. Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar bedroeg de **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**(\*) (met inbegrip van marges en de kostprijs van afdekkingsinstrumenten) 3,16% tegenover 3,40% tijdens het eerste kwartaal van het vorig boekjaar.

Nieuwe afdekkingsinstrumenten worden over de laatste maanden aangewend met uitgestelde startdatums met rentevoeten gelijk aan of lager dan 0,41% voor bedragen rond 100 miljoen EUR. Daardoor zal de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast dalen vanaf juli 2018.

## Geconsolideerde balans per 31 december 2016

GECONSOLIDEERDE BALANS ( 000 EUR)	31/12/2016	30/09/2016
<b>ACTIVA</b>	<b>610.116</b>	<b>583.004</b>
Vastgoedbeleggingen	602.193	572.132
Financiële vaste activa	1.879	1.698
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	1.455	4.603
Kas en kasequivalenten	2.496	3.341
Andere vlottende activa	2.093	1.229
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>610.116</b>	<b>583.004</b>
Eigen vermogen	318.396	318.032
Langlopende financiële schulden	206.914	186.723
Andere langlopende verplichtingen	13.832	16.810
Uitgestelde belastingen	3.088	352
Kortlopende financiële schulden	59.960	48.772
Andere kortlopende verplichtingen	7.926	12.315

Op 31 september 2016 bedraagt de **intrinsieke waarde per aandeel**<sup>(\*)</sup> (voor verwerking van het saldo van het brutodividend over het vorige boekjaar) 49,00 EUR, tegenover 49,97 EUR op 30 september 2016.

## Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 december 2016

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2016.

## Vooruitzichten

Met een schuldgraad van 45% op 31 december 2016 beschikt Ascencio over een investeringsruimte van 46 miljoen EUR vooraleer een schuldgraad van 50% bereikt wordt.

Ascencio focust met haar investeringsstrategie verder op kwaliteitslocaties die meestal aan de rand van grotere agglomeraties gelegen zijn.

Op grond van de huidige prognoses en zonder belangrijke, onvoorziene voorvallen vertrouwt Ascencio erop dat het voor het lopende boekjaar een dividend kan uitkeren vergelijkbaar met dat van het voorbije boekjaar.

## Financiële kalender

Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2017	12 juni 2017
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2017	3 augustus 2017
Jaarresultaten per 30 september 2017	27 november 2017
Gewone algemene vergadering 2018	31 januari 2018 om 14u30

Bijkomende inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

**Marc BRISACK<sup>3</sup>**

Algemeen directeur  
Tel.: 071.91.95.00  
marc.brisack@ascencio.be

**Michèle DELVAUX**

Financieel directeur  
Tel.: 071.91.95.04  
michele.delvaux@ascencio.be

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

Juridisch directeur  
Tel.: 071.91.95.18  
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

<sup>3</sup> Zaakvoerder van Somabri bvba

## 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 hun toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2015/2016 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Operationele marge

		31/12/2016	31/12/2015
Bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille (in 000 EUR)	= A	8.483	8.027
Huurinkomsten (in 000 EUR)	= B	9.900	9.334
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>85,7%</b>	<b>86,0%</b>

### Netto resultaat van de kernactiviteiten

		31/12/2016	31/12/2015
Bedrijfsresultaat vóór het resultaat op de portefeuille (in 000 EUR)		8.483	8.027
Financiële inkomsten (in 000 EUR)		3	0
Netto rentelasten (in 000 EUR)		-1.789	-1.770
Overige financiële kosten (in 000 EUR)		-89	-59
Vennootschapsbelasting (in 000 EUR)		-168	-168
Uitgestelde belastingen (in 000 EUR)		40	142
<b>NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN (in 000 EUR)</b>		<b>6.480</b>	<b>6.173</b>
Aantal aandelen in omloop met dividendrecht		6.497.594	6.182.768
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL VAN DE KERNACTIVITEITEN (in EUR)</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

### Intrinsieke waarde (NAV) zonder de reële waarde van de IRS

	31/12/2016	30/09/2016
Intrinsieke waarde (NAV) (in 000 EUR)	318.396	318.032
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
<b>NAV per aandeel (in EUR)</b>	<b>49,00</b>	<b>49,97</b>
Aanpassingen:		
Reële waarde van de IRS (Interest Rate Swaps) (in 000 EUR)	11.441	14.231
<b>Intrinsieke waarde (NAV) zonder de reële waarde van de IRS (in 000 EUR) (1)</b>	<b>329.837</b>	<b>332.263</b>
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
<b>Intrinsieke waarde (NAV) per aandeel, zonder de reële waarde van de IRS (in EUR)</b>	<b>50,76</b>	<b>52,20</b>

### Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

	31/12/2016	31/12/2015
Nettorentelasten (rubriek XXI) (in 000 EUR)	1.789	1.769
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen	66	44
Kosten van de kredietopening	8	8
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD = A</b>	<b>1.863</b>	<b>1.821</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE = B</b>	<b>235.686</b>	<b>214.341</b>
<b>GEMIDDELDE KOSTENPERCENTAGE VAN DE SCHULDEN = (A x 4) / B</b>	<b>3,16%</b>	<b>3,40%</b>

### Dekkingsgraad

(in 000 EUR)	31/12/2016	30/09/2016
Financiële schulden aan vaste rente	58.069	58.489
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS	120.000	120.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP	20.000	20.000
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE = A</b>	<b>198.069</b>	<b>198.489</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>	<b>37.006</b>	<b>37.006</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD = B</b>	<b>266.874</b>	<b>235.495</b>
<b>DEKKINGSGRAAD = A / B</b>	<b>74,2%</b>	<b>84,3%</b>