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

FORSE GROEI VAN HET BEDRIJFSRESULTAAT

- Huurinkomsten: 30,53 miljoen EUR, een stijging met 5,7%
- Bij constante perimeter stijgt de waarde van de portefeuille licht met 1,6%

RESULTAAT PER AANDEEL

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten¹: 3,07 EUR per aandeel, een verhoging met 4,0% ten opzichte van 30/06/2016, ondanks de stijging met 5% van het aantal aandelen
- Nettoresultaat: 5,43 EUR per aandeel

INVESTERINGEN TIJDENS DE EERSTE NEGEN MAANDEN VAN HET BOEKJAAR

- Verwerving van de winkels op de site van Les Papeteries de Genval op 22 december 2016
- Als gevolg van deze investering overschrijdt de waarde van de portefeuille de grens van 600 miljoen EUR.

SCHULDGRAAD VAN 42,8% OP 30/06/2017

- Investeringsvermogen van 90 miljoen EUR vooraleer een schuldgraad van 50% bereikt wordt.

VERWACHT DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2016/2017

- Behalve onvoorziene gebeurtenissen, de stijging van het netto resultaat van de kernactiviteiten zou moeten leiden tot een stijging van het dividend.

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

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2017

Op 30 juni 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 612,0 miljoen EUR, tegen 572,1 miljoen EUR op 30 september 2016.

| (000 EUR) | 30/06/2017 | 30/09/2016 |
|---|----------------|----------------|
| STAND PRIMO BOEKJAAR | 572.132 | 520.974 |
| Verwervingen | 30.483 | 57.413 |
| Overdrachten | 0 | -21.261 |
| Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| Variaties in de reële waarde | 9.439 | 15.005 |
| STAND ULTIMO BOEKJAAR | 612.054 | 572.132 |

De verhoging sedert het begin van het boekjaar vindt voornamelijk haar oorsprong in de aankoop op 22 december 2016 van een erfpacht van 99 jaar op de handelszaken op de site van Les Papeteries de Genval. Dit commercieel complex, met een oppervlakte van 10.007 m² 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 van Genval bedraagt 1,5 miljoen EUR (na aftrek van de jaarlijkse erfpachtvergoeding). Deze investering draagt bij aan de resultaten vanaf 1 januari 2017 en werd met schulden gefinancierd.

In Anderlecht heeft Ascencio een "Carrefour Market" verworven in het Nautilus-project dat nog in aanbouw is. Deze supermarkt zal uitgebaat worden door de groep Mestdagh en zal zijn deuren in juli 2018 openen. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,26 miljoen EUR.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 juni 2017 98,2%, 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 30 juni 2017 als volgt uit:

| LAND | Investeringswaarde (000 EUR) | Reële waarde (000 EUR) (%) | Contractuele huurbedragen (000 EUR) | Bezettingsgraad (%) | Brutorendement (%) |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|---|------------------------|-----------------------|
| België | 390.540 | 380.351 62,1% | 26.047 | 97,5% | 6,7% |
| Frankrijk | 215.140 | 202.780 33,1% | 14.011 | 99,1% | 6,5% |
| Spanje | 29.646 | 28.923 4,7% | 1.823 | 100,0% | 6,1% |
| TOTAAL | 635.327 | 612.054 100% | 41.881 | 98,20% | 6,6% |

Geconsolideerde resultaten van de eerste 9 maanden en van het 3de kwartaal van het boekjaar 2016/2017

| GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR) | 30/06/2017 (9 maanden) | 30/06/2016 (9 maanden) | 30/06/2017 (3 maanden) | 30/06/2016 (3 maanden) |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| HUURINKOMSTEN | 30.534 | 28.876 | 10.299 | 9.986 |
| Met verhuur verbonden kosten | -172 | -38 | -53 | -1 |
| Niet doorgefactureerde huurlasten en taks | -227 | -223 | -26 | -110 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 30.135 | 28.615 | 10.220 | 9.875 |
| Vastgoedkosten | -1.661 | -1.644 | -616 | -641 |
| Algemene kosten-Overige operationele kosten | -2.416 | -2.323 | -782 | -756 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 26.058 | 24.648 | 8.822 | 8.478 |
| OPERATIONELE WINSTMARGE (*) | 85,3% | 85,4% | 85,7% | 84,9% |
| Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39) | 3 | 0 | 0 | 0 |
| Netto interestkosten | -5.384 | -5.464 | -1.782 | -1.884 |
| Overige financiële kosten | -266 | -145 | -100 | -42 |
| Belastingen op het resultaat van kernactiviteiten | -452 | -236 | -234 | -161 |
| NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN (*) | 19.959 | 18.804 | 6.706 | 6.391 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 0 | 354 | 0 | 125 |
| Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 9.440 | 15.816 | 522 | -661 |
| Overig resultaat op de portefeuille | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultaat op de portefeuille | 9.440 | 16.171 | 522 | -535 |
| Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen | 6.016 | -404 | 1.454 | -232 |
| Exit Tax | 0 | 50 | 0 | 0 |
| Uitgestelde belastingen | -166 | -261 | -4 | 0 |
| NETTORESULTAAT | 35.249 | 34.360 | 8.678 | 5.624 |
| Nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel (EUR) (*) | 3,07 | 2,95 | 1,03 | 1,00 |
| Nettoresultaat per aandeel (EUR) (*) | 5,43 | 5,40 | 1,34 | 0,88 |
| Aantal aandelen | 6.497.594 | 6.364.686 | 6.497.594 | 6.364.686 |

(*) APM (Alternatieve Prestatiemaatstaf) Zie bladzijde 7 en 8.

De **huurinkomsten** stijgen met 5,7% en bedragen 30,53 miljoen EUR tegenover 28,88 miljoen EUR tijdens de eerste 9 maanden van het vorig boekjaar.

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

| HUURINKOMSTEN (000 EUR) | 30/06/2017 | | 30/06/2016 | |
|-------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| België | 18.703 | 61% | 18.606 | 64% |
| Frankrijk | 10.486 | 34% | 9.680 | 34% |
| Spanje | 1.345 | 4% | 590 | 2% |
| TOTAAL | 30.534 | 100% | 28.876 | 100% |

Deze toename is het resultaat van de gerealiseerde investeringen

- tijdens het vorige boekjaar: de verwerving in Frankrijk van drie winkelpanden van de groep Grand Frais op 22 december 2015, van drie handelspanden in Spanje op 1 maart 2016 en van een BUT-winkel in Nancy (Frankrijk) op 16 september 2016;
- tijdens het lopende boekjaar: verwerving van de winkels op de site van Les Papeteries de Genval in december 2016.

Bij gelijkblijvende perimeter is de huurgroei gelijk aan 1,2%.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt **30,13 miljoen EUR**, een toename met 5,3% ten opzichte van 30 juni 2016.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 26,06 miljoen EUR (24,65 miljoen EUR op 30 juni 2016), een toename met 5,7%. De **operationele marge**² bedraagt 85,3%.

De **netto rentelasten**, waarin de kasstromen uit afdekkingsinstrumenten inbegrepen zijn, bedragen 5,38 miljoen EUR.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**² (2,95%, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van 30 juni 2016 (3,09%).

Na aftrek van de belastingen verbonden aan de resultaten van de panden die in maart 2016 in Spanje aangekocht werden, alsook de Franse belasting over de resultaten van Franse activa, bedraagt op 30 juni 2017 het **nettoresultaat van de kernactiviteiten**^(*) 19,96 miljoen EUR, wat een toename met 6,1% ten opzichte van 30 juni 2016 betekent.

Het **nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel**² bedraagt 3,07 EUR, vergeleken met 2,95 EUR per aandeel op 30 juni 2016, een verhoging met 4,0% ondanks een groter aantal aandelen.

De **niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening** bedragen

- + 9,4 miljoen EUR zijnde de wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van de panden door de vastgoeddeskundigen, rekening houdend met de daling van de kapitalisatierentevoet;
- + 6,0 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- - 0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

² APM (Alternatieve Prestatiemaatstaf) Zie bladzijde 7 en 8.

Het **nettoresultaat** bedraagt 35,25 miljoen EUR, tegenover 34,36 miljoen EUR op 30 juni 2016.

Het nettoresultaat per aandeel van de kernactiviteiten³ bedraagt 3,07 EUR per aandeel, tegenover 2,95 EUR op 30 juni 2016.

Geconsolideerde balans per 30 juni 2017

| GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR) | 30/06/2017 | 30/09/2016 |
|---|----------------|----------------|
| ACTIVA | 624.778 | 583.004 |
| Vastgoedbeleggingen | 612.054 | 572.132 |
| Overige vaste activa | 2.946 | 1.698 |
| Activa bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| Handelsvorderingen | 1.225 | 4.603 |
| Kas en kasequivalenten | 2.483 | 3.341 |
| Overige vlottende activa | 6.070 | 1.229 |
| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 624.778 | 583.004 |
| Eigen vermogen | 340.391 | 318.032 |
| Langlopende financiële schulden | 185.566 | 186.723 |
| Overige langlopende verplichtingen | 11.133 | 16.810 |
| Uitgestelde belastingen | 3.214 | 352 |
| Kortlopende financiële schulden | 74.906 | 48.772 |
| Overige kortlopende verplichtingen | 9.568 | 12.315 |

Op 30 juni 2017 bedraagt de **intrinsieke waarde** per aandeel^(*) 52,39 EUR, tegenover 49,97 EUR op 30 september 2016.

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30 juni 2017

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2017.

Vooruitzichten

Met een schuldgraad van 42,8% op 30 juni 2017 beschikt Ascencio over een investeringsvermogen van 90 miljoen EUR vooraleer de schuldgraad van 50% bereikt wordt.

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

Behalve onvoorziene gebeurtenissen, de stijging van het netto resultaat van de kernactiviteiten zou moeten leiden tot een stijging van het dividend.

³ APM (Alternatieve Prestatiemaatstaf) Zie bladzijde 7 en 8.

Financiële kalender

Jaarresultaten per 30 september 2017

27 november 2017

Gewone algemene vergadering 2018

31 januari 2018 om 14u30

Bijkomende inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Marc BRISACK⁴

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

⁴ 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 (*)

Definities en toepassingen vindt u aan het einde van het Jaarverslag 2015/2016 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be) terug.

Operationele marge

| | | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
|--|----------------|--------------|--------------|
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR) | = A | 26.058 | 24.648 |
| Huurinkomsten (000 EUR) | = B | 30.534 | 28.876 |
| HUURINKOMSTEN (000 EUR) | = A / B | 85,3% | 85,4% |

Nettoresultaat van de kernactiviteiten

| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
|--|---------------|---------------|
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR) | 26.058 | 24.648 |
| Financiële opbrengsten (000 EUR) | 3 | 0 |
| Netto interestkosten (000 EUR) | -5.384 | -5.464 |
| Overige financiële kosten (000 EUR) | -266 | -145 |
| Vennootschapsbelasting (000 EUR) | -618 | -497 |
| Uitgestelde belastingen (000 EUR) | 166 | 261 |
| NETTORESULTAAT (000 EUR) | 19.959 | 18.804 |
| Aantal aandelen in omloop met dividendrecht | 6.497.594 | 6.364.686 |
| NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR) | 3,07 | 2,95 |

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

| | 30/06/2017 | 30/09/2016 |
|--|----------------|----------------|
| Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) (000 EUR) | 340.391 | 318.032 |
| Aantal aandelen | 6.497.594 | 6.364.686 |
| Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) per aandeel (EUR) | 52,39 | 49,97 |
| Aanpassingen: | | |
| Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR) | 8.100 | 14.231 |
| Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) exclusief de reële waarde van IRS & CAP (000 EUR) | 348.491 | 332.263 |
| Aantal aandelen | 6.497.594 | 6.364.686 |
| NAV per aandeel exclusief de reële waarde van IRS & CAP (000 EUR) | 53,63 | 52,20 |

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

| | 30/06/2017 | 30/06/2016 |
|--|----------------|----------------|
| Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR) | 5.384 | 5.464 |
| De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen | 208 | 96 |
| Kosten van de kredietopening | 25 | 25 |
| TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD = A | 5.617 | 5.585 |
| GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE = B | 254.116 | 240.465 |
| GEMIDDELDE KOSTENPERCENTAGE VAN DE SCHULDEN = (Ax4/3)/B | 2,95% | 3,09% |

Dekkingsgraad

| (000 EUR) | 30/06/2017 | 30/09/2016 |
|---|----------------|----------------|
| Financiële schulden aan vaste rente | 57.207 | 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 |
| TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE = A | 197.207 | 198.489 |
| TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE | 63.265 | 37.006 |
| TOTALE FINANCIËLE SCHULD = B | 260.472 | 235.495 |
| DEKKINGSGRAAD = A / B | 75,7% | 84,3% |