

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

1 maart 2018
Onder embargo tot 17u40

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2017-2018

DE GROEI VAN DE RESULTATEN ZET ZICH DOOR

BEDRIJFSRESULTAAT

- Huurinkomsten van 10,3 miljoen EUR, een stijging met 3,8%
- EPRA Earnings van 6,7 miljoen EUR, een stijging met 3,5%

RESULTATEN PER AANDEEL

- EPRA Earnings: 1,04 EUR per aandeel, een verbetering met 4,1%

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- Waarde van de portefeuille: 619 miljoen EUR, een stijging met 0,4% bij ongewijzigde samenstelling
- Geografische spreiding van de portefeuille:
 - 62% in België
 - 33 % in Frankrijk
 - 5 % in Spanje
- Verbeterde bezettingsgraad: 97,2 % (97,0 % op 30/09/2017)

FINANCIËLE STRUCTUUR

- Schuldratio¹ van 41,2% op 31/12/2017

¹ Schuldratio berekend conform het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV

Vastgoedportefeuille op 31 december 2017

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2017 618,9 miljoen EUR, tegen 613,3 miljoen EUR op 30 september 2017.

(000 EUR)	31/12/2017	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	613.317	572.132
Verwervingen	3.001	32.612
Overdrachten	0	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	2.608	8.573
STAND ULTIMO BOEKJAAR	618.925	613.317

In de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar heeft Ascencio de winkel van Mr.Bricolage (1.963 m²) in het retailpark te Couillet verworven, waardoor al het vastgoed op deze site in haar bezit is.

Op haar sites in Spanje is Ascencio tevens begonnen met de opsplitsing van de Worten-winkels zodat deze commerciële oppervlaktes kunnen verhuurd worden aan de Spaanse Kiwoko-keten. Na de beëindiging van de werken zorgt deze verbouwing voor een stijging van de huurinkomsten van de 3 sites in Madrid, Barcelona en Valencia.

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 december 2017 97,2%, een lichte stijging ten opzichte van 30 september 2017 dankzij de verhuur van een aantal leegstaande panden.

Gedurende het kwartaal heeft Ascencio leegstaande panden kunnen verhuren in het retailpark van Crêches-sur-Saône, dat nu helemaal verhuurd is. Na het vertrek van Aldi werd het leegstaande pand op de site van Pontet opnieuw verhuurd aan bio-keten Satoriz.

In het huidige stadium wordt geen van de Carrefour-supermarkten in de portefeuille van Ascencio getroffen door de huidige herstructurering.

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 31 december 2017 als volgt uit:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huren (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
Belgie	389.830	379.682 61,7%	25.788	96,5%	6,6%
Frankrijk	217.138	204.651 33,3%	13.899	98,1%	6,4%
Spanje	31.960	30.920 5,0%	1.914	100,0%	6,0%
TOTAAL	638.928	615.253 100,0%	41.601	97,2%	6,5%

Geconsolideerd resultaat van het eerste kwartaal van het boekjaar 2017/2018

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	Q1 van 30/09/2017 tot 31/12/2017	Q1 van 30/09/2016 tot 31/12/2016
HUURINKOMSTEN	10.274	9.900
Met verhuur verbonden kosten	45	-74
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-37	-70
VASTGOEDRESULTAAT	10.282	9.756
Vastgoedkosten	-565	-462
Algemene kosten van de vennootschap	-956	-811
Overige operationele opbrengsten en kosten	-21	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.740	8.483
<i>Operationele marge ²</i>	85,1%	85,7%
Financiële inkomsten	0	3
Netto interestkosten	-1.741	-1.789
Andere financiële kosten	-90	-89
Belastingen	-163	-88
EPRA EARNINGS	6.746	6.520
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.608	2.739
Ander portefeuilleresultaat	0	0
Resultaat op de portefeuille	2.608	2.739
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.252	2.814
Exit taks	0	0
Uitgestelde belastingen en belastingen op winst bij verkoop	-73	-80
NETTORESULTAAT	10.533	11.993
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	1,04	1,00
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,62	1,85
Aantal aandelen	6.497.594	6.497.594

De **huurinkomsten** stijgen met 3,8% en bedragen 10,3 miljoen EUR tegenover 9,90 miljoen EUR in het eerste kwartaal van het vorig boekjaar, dankzij de bijdrage van de investeringen uit het boekjaar 2016/2017 (voornamelijk de verwerving van het winkelcentrum van de Papeteries de Genval op 22 december 2016 en de bouw van een Action-winkel op de site te Jambes in het vierde kwartaal van het vorig boekjaar.

² Alternatieve Prestatiemaatstaf. Zie bladzijde 7 en 8 van dit persbericht.

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar bedroeg de **gemiddelde kost van de schuldenlast**³ (met inbegrip van marges en de kostprijs van afdekkingsinstrumenten) 2,91% tegenover 3,16% tijdens het eerste kwartaal van het vorig boekjaar.

Na de vervaldag van een IRS met vaste rentevoet van 4,35% van 50 miljoen op 30/06/2018 zal de gemiddelde kostprijs vanaf juli 2018 van de schuldenlast gevoelig dalen. Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio**³ van de groep momenteel 85% en zal deze op basis van de huidige schuld gedurende de vier volgende boekjaren hoger liggen dan 75%.

De EPRA Earnings voor het eerste kwartaal bedragen 6,75 miljoen EUR, tegenover 6,52 miljoen EUR op 31 december 2016, hetzij een stijging met 3,5%.

De EPRA Earnings per aandeel bedraagt 1,04 EUR per aandeel, tegenover 1,00 EUR voor het eerste kwartaal van het vorig boekjaar.

Na de positieve impact van de aanpassingen van de reële waarde van onze portefeuille (+2,61 miljoen EUR) en van de renteafdekkingsinstrumenten (+1,25 miljoen EUR) bedraagt het **netto resultaat** voor het eerste kwartaal van dit boekjaar 10,53 miljoen EUR.

De **schuldratio (voor verwerking van het saldo van het dividend over het boekjaar 2016/2017)** bedraagt op 31 december 2017 41,2% tegenover 42,6% op 30 september 2017.

Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/12/2017	30/09/2017
ACTIVA	628.190	625.414
Vastgoedbeleggingen	618.925	613.317
Andere vaste activa	3.010	2.877
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	1.321	4.000
Kas en kasequivalenten	2.664	2.919
Andere vlottende activa	2.270	2.301
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	628.190	625.414
Eigen vermogen	356.819	346.281
Langlopende financiële schulden	190.681	185.455
Andere langlopende verplichtingen	9.354	10.421
Uitgestelde belastingen	3.307	3.235
Kortlopende financiële schulden	62.216	69.183
Andere kortlopende verplichtingen	5.813	10.839

³ Alternatieve Prestatiemaatstaf. Zie bladzijde 7 en 8 van dit persbericht.

Netto Actief Waarde per aandeel

(000 EUR)	31/12/2017	30/09/2017
Totaal aantal aandelen	6.497.594	6.497.594
NAW IFRS	54,92	53,29
NAW EPRA	56,39	54,95

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 december 2017

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2017.

Vooruitzichten

Retail specialist Ascencio focust met zijn investeringsstrategie verder op kwaliteitslocaties die veelal aan de rand van grotere agglomeraties gelegen zijn.

Deze locaties kunnen zowel stand-alonewinkels als gestructureerde vastgoedsites en retailparks zijn. De Belgische, Franse en Spaanse vastgoedmarkten, waar Ascencio reeds actief is, genieten de volle aandacht, maar ook opportuniteiten in nieuwe markten worden geanalyseerd.

Met een schuldratio van 41,2% beschikt Ascencio over een belangrijke investeringscapaciteit.

Zonder belangrijke onvoorziene omstandigheden en op basis van de huidige vastgoedportefeuille, wordt verwacht dat de resultaten voor het boekjaar 2017/2018 leiden tot de uitkering van een brutodividend vergelijkbaar met het dividend over het voorbije boekjaar.

Financiële kalender

Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2018	11 juni 2018
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2018	2 augustus 2018
Jaarlijkse mededeling per 30 september 2018	3 december 2018
Gewone algemene vergadering 2019	31 januari 2019 om 14u30

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Vincent QUERTON

Chief Executive Officer

Tel.: 071.91.95.00

vincent.querton@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer

Tel.: 071.91.95.04

michele.delvaux@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

General Secretary & General Counsel

Tel.: 071.91.95.18

stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Reconciliatie van de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven) en de EPRA-indicatoren

Na de inwerkingtreding van de richtlijn "ESMA guidelines on Alternative Performance Measures" van de European Securities and Markets Authority (ESMA) worden de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven – Alternative Performance Measures) in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*)

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2016/2017 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

1. Operationele marge

		31/12/2017	31/12/2016
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	8.740	8.483
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	10.274	9.900
OPERATIONELE MARGE	= A / B	85,1%	85,7%

2. Gemiddelde kost van de schuldenlast

		31/12/2017	31/12/2016
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		1.741	1.789
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		69	66
Kosten van de kredietopening		9	8
Variatie in de reële waarde van de CAP		24	0
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	1.843	1.863
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	253.397	235.686
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	2,91%	3,16%

3. Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/12/2017	30/09/2017
Financiële schulden aan vaste rente		56.346	56.784
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		40.000	40.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	216.346	216.784
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		36.551	37.854
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	252.897	254.638
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	85,5%	85,1%

4. EPRA key performance indicatoren

4.1 Kerncijfers

		31/12/2017	30/09/2017
EPRA NAV (000 EUR)	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn	366.403	357.046
EPRA NAV per share (EUR)		56,39	54,95
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille	2,95%	3,13%

		31/12/2017	31/12/2016
EPRA Earnings (000 EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten	6.746	6.520
EPRA Earnings per share (EUR)		1,04	1,00
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	14,93%	14,32%
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	14,55%	14,18%

4.2 EPRA Earnings

(000 EUR)	31/12/2017	31/12/2016
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	10.533	11.993
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-3.787	-5.473
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-2.608	-2.739
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	40
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.252	-2.814
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	73	40
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	6.746	6.520
Aantal aandelen	6.497.594	6.497.594
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	1,04	1,00

4.3 EPRA NAV

(000 EUR)	31/12/2017	30/09/2017
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	356.819	346.281
Aantal aandelen	6.497.594	6.497.594
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	54,92	53,29
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN	356.819	346.281
Toe te voegen :		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten :		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	6.277	7.530
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.307	3.235
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen /Uit te sluiten :		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	366.403	357.046
Aantal aandelen	6.497.594	6.497.594
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	56,39	54,95

4.4 EPRA Vacancy rate

(000 EUR)	31/12/2017				30/09/2017			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	936	273	0	1.209	818	466	0	1.285
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.218	13.846	1.976	41.040	25.201	13.880	1.938	41.020
EPRA VACANCY RATE (%)	3,71%	1,97%	0,00%	2,95%	3,25%	3,36%	0,00%	3,13%

4.5 EPRA Cost Ratio

(000 EUR)	31/12/2017	31/12/2016
ADMINISTRatieve/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-1.534	-1.417
Met verhuur verbonden kosten	45	-74
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-58	-71
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	21	1
Technische kosten	-149	-134
Commerciële kosten	-36	-8
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-39	-14
Beheerkosten vastgoed	-268	-274
Andere vastgoedkosten	-73	-33
Algemene kosten van de vennootschap	-956	-811
Andere operationele opbrengsten en kosten	-21	0
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-1.534	-1.417
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	39	14
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-1.495	-1.403
BRUTOHUURINKOMSTEN	10.274	9.900
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	14,93%	14,32%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	14,55%	14,18%