

PERSBERICHT



Gereguleerde informatie

28 februari 2019 - Onder embargo tot 17.40 u

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2018-2019

DE GROEI VAN DE RESULTATEN, VAN DE NAV EN HET ARBITRAGEBELEID ZET ZICH DOOR

BEDRIJFSRESULTAAT

- **Huurinkomsten** van 10,3 miljoen EUR, een stijging met 0,4%
- **EPRA Earnings** van 7,1 miljoen EUR, een stijging met 5,6%
- **Sterke daling van de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast:** 2,04% tegenover 2,91% voor het eerste kwartaal van het vorige boekjaar

GEGEVENS PER AANDEEL

- **EPRA Earnings:** 1,08 EUR per aandeel, een stijging met 4,0%
- **NAV EPRA :** 57,24 EUR per aandeel, een stijging met 1,6%

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Reële waarde** per 31/12/2018: 624 miljoen EUR (tegenover 619 miljoen EUR op 30/09/2018)
- **Geografische spreiding** van de portefeuille:
 - 61% in België
 - 34% in Frankrijk
 - 5% in Spanje
- **Bezettingsgraad:** 97,2% (tegen 97,3% op 30/09/2018)

FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuld ratio**¹ van 40,0% op 31/12/2018
- **Investeringsruimte** van 70 miljoen EUR vooraleer een schuld ratio van 50% bereikt wordt (na de toewijzing van het dividend over het vorige boekjaar)

¹ Deze schuld ratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvenootschappen.

Vastgoedportefeuille per 31 december 2018

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2018 624,2 miljoen EUR, tegen 619,0 miljoen EUR op 30 september 2018.

(000 EUR)	31/12/2018	30/09/2018
STAND PRIMO BOEKJAAR	619.029	613.317
Verwervingen	4.737	4.930
Overdrachten	0	-3.359
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	388	4.141
STAND ULTIMO BOEKJAAR	624.154	619.029



Op 27 december 2018 verwierf Ascencio 6 winkelruimtes met een totale oppervlakte van 1.950 m², die recent werden opgetrokken op het retailpark "Le Parc des Drapeaux" in Caen. Daarnaast werd ook een belofte getekend voor de aankoop van 3 bijkomende winkelruimtes met een oppervlakte van 2.400 m², deze transactie werd afgerond op 24 januari 2019.

Met deze investering voor een totaalbedrag van 10 miljoen EUR kan Ascencio de controle over dit retailpark verhogen van 60% van de winkelruimtes naar meer dan 70% en een paar mooie winkelketens aan haar klantenbestand toevoegen zoals Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Krys, Promod, Vertbaudet, Tape à l'œil, Armand Thierry en Besson Chaussures. Deze transactie levert Ascencio jaarlijks bijna 558.000 EUR geïndexeerde brutohuuropbrengsten op.

Het "Parc des Drapeaux", gelegen naast de Cora-supermarkt, ten westen van Caen (Rots), is met een bezettingsgraad van 100% en bekend een mooi commercieel succesverhaal, sinds de opening in 2011 dankzij de ononderbroken steun van meerdere winkelketens.



Op 31 december 2018 bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille 97,2% over de 3 landen waar Ascencio actief is.

De verdeling van de portefeuille (zonder de projecten) ziet er op 31 december 2018 als volgt uit:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huren (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
Belgie	389.206	379.694 60,8%	25.655	95,7%	6,6%
Frankrijk	228.439	210.720 33,8%	14.361	99,5%	6,3%
Spanje	34.875	33.740 5,4%	1.959	100,0%	5,6%
TOTAAL	652.521	624.154 100,0%	41.974	97,2%	6,4%

Geconsolideerd resultaat van het eerste kwartaal van het boekjaar 2018/2019

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	Q1 van 30/09/2018 tot 31/12/2018	Q1 van 30/09/2017 tot 31/12/2017
HUURINKOMSTEN	10.312	10.274
Met verhuur verbonden kosten	-17	45
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-15	-37
VASTGOEDRESULTAAT	10.280	10.282
Vastgoedkosten	-837	-565
Algemene kosten van de vennootschap	-976	-956
Overige operationele opbrengsten en kosten	20	-21
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.487	8.740
<i>Operationele marge²</i>	82,3%	85,1%
Financiële inkomsten	1	0
Netto interestkosten	-1.141	-1.741
Andere financiële kosten	-111	-90
Belastingen	-112	-163
EPRA EARNINGS	7.124	6.746
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	388	2.608
Ander portefeuilleresultaat	0	0
Resultaat op de portefeuille	388	2.608
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.310	1.252
Exit taks	1.129	0
Uitgestelde belastingen en belastingen op winst bij verkoop	-12	-73
NETTORESULTAAT	7.319	10.533
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	1,08	1,04
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,11	1,62
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594

² Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijd 7.

De **huurinkomsten** stijgen met 0,4% en bedragen 10,3 miljoen EUR.

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar bedroeg de **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**³ (met inbegrip van marges en de kostprijs van afdekkingsinstrumenten) 2,04% tegenover 2,91% tijdens het eerste kwartaal van het vorig boekjaar.

Na de vervaldag van een IRS van 50 miljoen met vaste rentevoet van 4,35% op 30/06/2018 is sinds juli 2018 de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast gevoelig gedaald. Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio**³ van de groep momenteel 90,3% en zal deze op basis van de huidige schuld gedurende de vier volgende boekjaren hoger liggen dan 75%. Dankzij dit afdekkingsbeleid worden de financieringslasten voor de komende jaren veiliggesteld.

De EPRA Earnings voor het eerste kwartaal bedragen 7,12 miljoen EUR, tegenover 6,75 miljoen EUR op 31 december 2017, of een stijging met 5,6%.

De EPRA Earnings per aandeel bedraagt 1,08 EUR per aandeel, tegenover 1,04 EUR voor het eerste kwartaal van het vorig boekjaar.

Per 1 oktober 2018 heeft Ascencio haar dochtervennootschap Rix Retail S.A. (eigenaar van de commerciële site Papeteries de Genval) opgeslorpt. Als gevolg van deze fusie werd een opbrengst van 1,13 miljoen EUR geboekt, zijnde het verschil tussen de exit-taks die geschat werd op de datum van de verwerving van Rix Retail S.A. en de werkelijk verschuldigde exit-taks bij de opslorping. Het positieve verschil van de exit-taks is voornamelijk toe te schrijven aan de vermindering van het geldende percentage van 16,995% naar 12,75%.

Na de positieve impact van de aanpassingen van de reële waarde van onze portefeuille (+0,39 miljoen EUR) en de negatieve impact van de renteafdekkingsinstrumenten (-1,31 miljoen EUR) bedraagt het **nettoresultaat** voor het eerste kwartaal van dit boekjaar 7,32 miljoen EUR.

De **schuldratio (voor verwerking van het saldo van het dividend over het boekjaar 2017/2018)** bedraagt op 31 december 2018 40,0% tegenover 40,8% op 30 september 2018.

³ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijde 7.

Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/12/2018	30/09/2018
ACTIVA	632.906	631.258
Vastgoedbeleggingen	624.154	619.029
Andere vaste activa	1.822	2.193
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	1.688	4.307
Kas en kasequivalenten	3.695	4.027
Andere vlottende activa	1.548	1.703
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	632.906	631.258
Eigen vermogen	371.351	364.026
Langlopende financiële schulden	131.945	132.772
Andere langlopende verplichtingen	7.690	6.897
Uitgestelde belastingen	673	3.357
Kortlopende financiële schulden	113.887	114.698
Andere kortlopende verplichtingen	7.359	9.508

Netto Actief Waarde per aandeel

(000 EUR)	31/12/2018	30/09/2018
Totaal aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAW IFRS	56,30	55,19
NAW EPRA	57,24	56,34

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 december 2018

Op 26 februari 2019 verkocht Ascencio retailpark Le Pontet (France) aan een institutioneel belegger voor een bedrag exclusief rechten van 4 miljoen euro. Het retailpark, met een oppervlakte van 3.585 m², heeft een bezettingsgraad van 100% en huisvest Basic-Fit, Pacific Pêche en bioketen Satoriz.

De verkoop past in het kader van het arbitragebeleid van Ascencio.

De verkoopprijs is wat hoger dan de reële door de expert bepaalde waarde.

Vooruitzichten

De kwaliteit en de diversificatie van de vastgoedportefeuille van Ascencio (zowel op geografisch en sectoraal vlak als op dat van de huurders), een stevige basis vormt voor de toekomstige resultaten. Deze aanpak wordt nog verstevigd door de strategische wil om het marktaandeel in de voedingssector, van oudsher veerkrachtiger en defensiever, te behouden op minimum 25 %.

Behoudens belangrijke onvoorziene omstandigheden en op basis van de huidige vastgoedportefeuille, zullen de verwachte resultaten voor het boekjaar 2018/2019 leiden tot de uitkering van een brutodividend van tenminste dezelfde grootteorde als dat over het voorbije boekjaar.

Financiële kalender

Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2019	14 juni 2019
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2019	8 augustus 2019
Jaarresultaten per 30 september 2019	22 november 2019
Gewone algemene vergadering 2020	31 januari 2020 om 14u30

Voor meer inlichtingen:

Vincent H. 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 2017/2018 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

1. Operationele marge

		31/12/2018	31/12/2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	8.487	8.740
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	10.312	10.274
OPERATIONELE MARGE	= A / B	82,3%	85,1%

2. Gemiddelde kost van de schuldenlast

		31/12/2018	31/12/2017
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		1.141	1.741
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		91	69
Kosten van de kredietopening		8	9
Variatie in de reële waarde van de CAP		7	24
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	1.247	1.843
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	244.840	253.397
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A*4 / B	2,04%	2,91%

3. Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/12/2018	30/09/2018
Financiële schulden aan vaste rente		54.571	55.000
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		112.500	112.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		55.000	55.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	222.071	222.500
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		23.762	24.969
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	245.833	247.469
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	90,3%	89,9%

4. EPRA key performance indicatoren

4.1 Kerncijfers

		31/12/2018	30/09/2018
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	377.572	371.620
EPRA NAV per share (EUR)	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille	57,24	56,34
EPRA Vacancy Rate		2,95%	2,76%

		31/12/2018	31/12/2017
EPRA Earnings (000 EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten	7.124	6.746
EPRA Earnings per share (EUR)		1,08	1,04
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	17,70%	14,93%
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	17,08%	14,55%

4.2 EPRA Earnings

(000 EUR)	31/12/2018	31/12/2017
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	7.319	10.533
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-195	-3.787
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-388	-2.608
(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	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.310	-1.252
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-1.117	73
(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)	7.124	6.746
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	1,08	1,04

4.3 EPRA NAV

(000 EUR)	31/12/2018	30/09/2018
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	371.351	364.026
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	56,30	55,19
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	371.351	364.026
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	5.548	4.238
(v.a) Uitgestelde belastingen	673	3.357
(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)	377.572	371.620
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	57,24	56,34

4.4 EPRA vacancy rate

(000 EUR)	31/12/2018				30/09/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.145	70	0	1.216	1.062	70	0	1.132
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.187	14.045	1.976	41.209	25.190	13.823	1.976	40.989
EPRA VACANCY RATE (%)	4,55%	0,50%	0,00%	2,95%	4,22%	0,51%	0,00%	2,76%

4.5 EPRA cost ratio

(000 EUR)	31/12/2018	31/12/2017
ADMINISTRatieve/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-1.825	-1.534
Met verhuur verbonden kosten	-17	45
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12	-58
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-3	21
Technische kosten	-334	-149
Commerciële kosten	-28	-36
Kosten et taken van niet-verhuurde goederen	-64	-39
Beheerkosten vastgoed	-340	-268
Andere vastgoedkosten	-71	-73
Algemene kosten van de vennootschap	-976	-956
Andere operationele opbrengsten en kosten	20	-21
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-1.825	-1.534
Kosten et taken van niet-verhuurde goederen	64	39
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-1.761	-1.495
BRUTOHUURINKOMSTEN	10.312	10.274
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	17,70%	14,93%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	17,08%	14,55%