
VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2017-2018

GROEI VAN HET DIVIDEND MET 3 %.

STIJGING VAN HET NAV EPRA 56,34€ (+2,5 %).

ASCENCIO ZET EEN STEVIG OPERATIONEEL RESULTAAT NEER DANKZIJ EEN KWALITATIEVE BEHEER VAN HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE EN DE EFFICIËNTE BERHEERSING VAN HAAR FINANCIËLE MIDDELEN.

STERK BEDRIJFSRESULTAAT

- Huurinkomsten: 40,95 miljoen EUR (+ 0,4 %)
- EPRA Earnings¹: 26,73 miljoen EUR (+ 1,8 %)
- Daling van de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast¹: 2,69 % (2,94 % voor het vorige boekjaar)

RESULTAAT PER AANDEEL

- EPRA Earnings¹: 4,05 EUR per aandeel (4,04 EUR voor het vorige boekjaar)
- Nettoresultaat: 5,16 EUR per aandeel (6,34 EUR voor het vorige boekjaar)

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- Reële waarde per 30/09/2018: 619,0 miljoen EUR (tegenover 613,3 miljoen EUR op 30/09/2017)
- Bij ongewijzigde samenstelling stijgt de waarde van de portefeuille licht met 0,6%
- Bezettingsgraad op 30/09/2018 : 97,3 % (97,0 % op 30/09/2017)

SCHULDRATIO VAN 40,8 % OP 30/09/2018

- Investeringsruimte van meer dan 100 miljoen EUR vooraleer een schuldratio van 50 % bereikt wordt (voor resultaatverwerking).

DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2017/2018

- Voorstel voor de uitkering van een brutodividend van 3,40 EUR per aandeel, een toename met 3,0 %, wat een statutaire pay-out ratio van 84,2 % betekent.

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaf Zie bladzijde 9 tot 11 van dit persbericht.

Voorstelling

Ascencio CVA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") die gespecialiseerd is in commercieel vastgoed aan de stadsrand. Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 103 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een reële waarde op 30 september 2018 van 619 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het dan met een overwicht van de voedingsector met winkelketens zoals de groepen Mestdagh, Carrefour, Grand Frais (Frankrijk), Delhaize, Aldi en Lidl. De winkelketens Brico/Brico Plan It, Worten, Decathlon, Kréfel, Hubo, Orchestra en Conforama (Frankrijk) zijn andere belangrijke huurders van de GVV.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel. Haar beurskapitalisatie bedraagt 336 miljoen EUR op 30 september 2018 (koers van het aandeel op deze datum: 51,00 EUR).

Geconsolideerd resultaat van het boekjaar 2017/2018

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
HUURINKOMSTEN	40.954	40.782
Met verhuur verbonden kosten	50	-330
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-120	-155
VASTGOEDRESULTAAT	40.884	40.297
Vastgoedkosten	-2.575	-2.694
Algemene kosten van de vennootschap	-4.383	-3.397
Overige operationele opbrengsten en kosten	-15	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33.912	34.216
<i>Operationele marge²</i>	82,8%	83,9%
Financiële inkomsten	0	3
Netto interestkosten	-6.370	-7.165
Andere financiële kosten	-410	-370
Belastingen	-404	-417
EPRA EARNINGS²	26.728	26.268
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-15	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.141	8.573
Overige resultaat op de portefeuille	0	0
Resultaat op de portefeuille	4.126	8.573
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.292	6.584
Exit taks	0	0
Belastingen op resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-40
Uitgestelde belastingen	-122	-187
NETTORESULTAAT	34.024	41.197

² Alternatieve Prestatiemaatstaf Zie bladzijde 9 tot 11 van dit persbericht.

De huurinkomsten stijgen met 0,4 % en bedragen 40,95 miljoen EUR tegenover 40,78 miljoen EUR voor het vorig boekjaar.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2018		30/09/2017	
België	25.240	62%	25.070	64%
Frankrijk	13.803	34%	13.911	33%
Spanje	1.912	5%	1.801	3%
TOTAAL	40.954	100%	40.782	100%

Bij ongewijzigde samenstelling dalen de huurinkomsten over de ganse portefeuille met 0,2%. Per land, is de wijziging bij ongewijzigde samenstelling als volgt:

- België : 0,0 %
- Frankrijk : -1,3 %
- Spanje : +6,2 %

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 40,9 miljoen EUR, een toename met 1,5 % ten opzichte van 30 september 2017.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 33,91 miljoen EUR (34,22 miljoen EUR op 30 september 2017). De **operationele marge**³ bedraagt 82,8 %.

De daling van het bedrijfsresultaat is het gevolg van de kosten tijdens het derde kwartaal van dit boekjaar voor een due diligence en de structurering van een belangrijk investeringsproject dat uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Deze niet-recurrente kosten bedragen 0,83 miljoen EUR.

De **netto-rentelasten**, waarin de kasstromen uit renteafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 6,37 miljoen EUR (-11,1 % ten opzichte van 30 september 2017).

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**³ (2,69 %, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van 30 september 2017 (2,94 %).

Na aftrek van de fiscale last op de activa in Frankrijk en Spanje en op de dochteronderneming Rix Retail S.A. (eigenaar van het winkelcentrum Papeteries de Genval), bedraagt het **EPRA Earnings**³ 26,73 miljoen EUR op 30 september 2018, tegenover 26,27 miljoen op 30 september 2017.

De niet-monetaire elementen van de resultatenrekening bedragen

- +4,1 miljoen EUR, zijnde de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van het vastgoed door de vastgoeddeskundigen;
- +3,3 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- -0,1 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5 %) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Het **nettoresultaat** bedraagt 34,02 miljoen EUR, tegenover 41,20 miljoen EUR op 30 september 2017.

³ Alternatieve Prestatiemaatstaf. Zie bladzijde 9 tot 11 van dit persbericht.

Geconsolideerde balans per 30 september 2018

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
ACTIVA	631.258	625.414
Vastgoedbeleggingen	619.029	613.317
Andere vaste activa	2.193	2.877
Handelsvorderingen	4.307	4.000
Kas en kasequivalenten	4.027	2.919
Andere vlottende activa	1.703	2.301
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	631.258	625.414
Eigen vermogen	364.026	346.281
Langlopende financiële schulden	132.772	185.455
Andere langlopende verplichtingen	10.254	13.656
Kortlopende financiële schulden	114.698	69.183
Andere kortlopende verplichtingen	9.508	10.839
SCHULDRATIO (*)	40,8%	42,6%

(*) Berekend conform het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot geregementeerde vastgoedvenootschappen.

Activa

Op 30 september 2018 werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald door IAS-norm 40), voor een bedrag van 619,0 miljoen EUR. Zij vertegenwoordigen 98,1 % van het geconsolideerde actief, waarvan

- 380,0 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 205,6 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 33,3 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

Passiva

De financiële schulden bedragen 247,5 miljoen EUR (tegenover 254,6 miljoen op 30 september 2017), waarvan

- 132,8 miljoen EUR op meer dan één jaar;
- 114,7 miljoen EUR op minder dan één jaar.

De financiële kortetermijnschulden bevatten

- een bedrag van 50,0 miljoen EUR aan thesauriebewijzen die uitgegeven werden in het kader van een Commercial Paper-programma ten belope van maximaal 50,0 miljoen EUR dat we in juni 2016 hebben uitgegeven met de bedoeling om de gemiddelde financiële kosten van de vennootschap te drukken;
- 64,7 miljoen EUR aan kredietlijnen die vervallen tijdens het boekjaar 2018/2019, waarvan 25,0 miljoen EUR reeds geherfinancierd is.

De schuldratio van de Vennootschap bedraagt op 30 september 2018 40,8 %, tegenover 42,6 % op 30 september 2017.

Op 30 september 2018 beschikt Ascencio over een investeringsruimte van 115 miljoen EUR vooraleer de schuldgraad van 50 % bereikt wordt (voor resultaatverwerking).

Vastgoedportefeuille per 30 september 2018

Op 30 september 2018 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 619,0 miljoen EUR, tegen 613,3 miljoen EUR op 30 september 2017.

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	613.317	572.132
Verwervingen	4.930	32.612
Overdrachten	-3.359	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	4.141	8.573
STAND ULTIMO BOEKJAAR	619.029	613.317

Investeringen tijdens het boekjaar:

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio de volgende investeringen gerealiseerd, voor een bedrag van 4,9 miljoen EUR:

- de verwerving van een winkelpand van 1.963 m² in het retailpark Bellefleur in Couillet, dat uitgebaat wordt door Mr.Bricolage;
- de beëindiging van de werken aan de Carrefour Market te Anderlecht, onderdeel van het Nautilusproject;
- de uitbreiding van de winkel die Grand Frais uitbaat in Chasse-sur-Rhône.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

In het kader van het arbitragebeleid ten aanzien van niet-strategische activa heeft Ascencio op 9 maart 2018 het gemengd onroerend goed met kantoren en een opslagruimte van 9.259 m² te Overijse verkocht.

Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling:

Bij ongewijzigde samenstelling steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 0,6 % ten opzichte van 30 september 2017.

Geografische spreiding van de portefeuille:

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 30 september 2018 (exclusief projectontwikkelingen) als volgt uit:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huren (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
België	389.634	380.094 61,4%	25.681	96,0%	6,59%
Frankrijk	218.211	205.635 33,2%	13.942	99,5%	6,39%
Spanje	34.421	33.300 5,4%	1.970	100,0%	5,72%
TOTAAL	642.266	619.029 100%	41.593	97,3%	6,48%

Op 30 september 2018 bedraagt de bezettingsgraad van de portefeuille 97,3 % tegenover 97,0 % op 30 september 2017.

Tijdens het voorbije boekjaar heeft Ascencio bijna alle leegstand in haar Franse vastgoedportefeuille weggewerkt, waardoor de bezettingsgraad vandaag 99,5 % bedraagt, tegen 96,7 % op 30 september 2017.

Geconsolideerde gegevens per aandeel

AANTAL AANDELEN	30/09/2018	30/09/2017
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.497.594

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	30/09/2018	30/09/2017
EPRA EARNINGS per aandeel (EUR)	4,05	4,04
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	5,16	6,34

	30/09/2018	30/09/2017
Nettoactiefwaarde (NAW) (000 EUR)	364.026	346.281
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel (EUR)	55,19	53,29
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	3.357	3.235
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	4.238	7.530
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA (000 EUR)	371.620	357.046
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)	56,34	54,95

Verklaring van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat de informatie in dit persbericht geen voorbehoud vereist en overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening waarover hij een verklaring zonder voorbehoud afgegeven heeft.

Resultaatverwerking voor het boekjaar 2017/2018

Rekening houdend met de resultaten van het boekjaar 2017/2018 zal de statutaire zaakvoerder de algemene vergadering van 31 januari 2019 voorstellen een brutodividend uit te keren van 3,40 EUR per aandeel, een stijging met 3,0 % ten opzichte van het vorige boekjaar.

Ontslagneming en benoeming van een niet-uitvoerend bestuurder voorgedragen door referentie-aandeelhouder AG Insurance

Benoît Godts heeft zijn ontslag gegeven als niet-uitvoerend bestuurder met ingang van 30 november 2018.

Benoît Godts heeft Ascencio vanaf het eerste moment bijgestaan. De Voorzitter van de Raad van bestuur bedankt hem van harte voor zijn kwalitatieve bijdrage aan de ontwikkeling van Ascencio gedurende deze tien jaar.

Om hem te vervangen, op 29 november 2018 heeft de algemene vergadering van Ascencio NV de benoeming goedgekeurd van Amand-Benoît D'Hondt als niet-uitvoerend bestuurder met ingang van 1^{ste} december 2018.

Amand-Benoît D'Hondt heeft een internationale carrière achter zich en beschikt over een brede ervaring op juridisch en vastgoedvlak. Hij is Head of Corporate Finance, Funds & Healthcare Investments bij AG Real Estate sedert 2015. Amand-Benoît D'Hondt begon zijn carrière als advocaat in 2001 in de afdelingen Corporate en Vastgoed bij Allen & Overy. Van 2013 tot 2015 was hij COO & General Counsel van DTH Capital, een joint-venture van Eastbridge en AG Real Estate, gevestigd te New York.

Amand-Benoît D'Hondt behaalde zijn master in de rechten aan de UCL, een MBA aan de Vlerick Business School en een LL.M. van Columbia University.

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 %.

Tijdens de tweede helft van het boekjaar 2017/2018 heeft Ascencio haar nieuwe strategisch plan 2021 uitgewerkt, waarmee een redelijke en selectieve groei van haar vastgoedportefeuille kan behaald worden. Het objectief van dit plan is de versteviging van het vermogen om de huidige uitdagingen en doelstellingen van de retailers aan te gaan in haar drie thuismarkten, België, Frankrijk en Spanje door er te investeren, waarbij tevens wordt uitgekeken naar een investeringsopportunity in een nieuwe markt.

De implementatie van dit strategisch plan en de investeringscapaciteit van Ascencio van meer dan honderd miljoen euro (voor de schuldgraad van 50 % wordt bereikt) zullen zorgen voor de groei van zowel de inkomsten als het dividend.

Financiële kalender⁴

Gewone algemene vergadering	31 januari 2019 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2018	28 februari 2019
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2019	14 juni 2019
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2019	8 augustus 2019
Jaarbericht per 30 september 2019	22 november 2019
Gewone algemene vergadering	31 januari 2020 om 14u30

⁴ Gegevens onder voorbehoud

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht gelezen worden samen met het financiële jaarverslag per 30 september 2018 dat ten laatste een maand voor de Gewone algemene vergadering van 31 januari 2019 kan worden geraadpleegd op de internet website www.ascencio.be.

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer
Tel.: 071/91.95.04
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent QUERTON

Chief Executive Officer
Tel.: 071/91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
Tel.: 071/91.95.18
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

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

Operationele winstmarge

		30/09/2018	30/09/2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	33.912	34.216
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	40.954	40.782
OPERATIONELE MARGE	= A / B	82,8%	83,9%

EPRA Earnings

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING		34.024	41.197
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN		-7.296	-14.930
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop		-4.141	-8.573
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		15	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		-3.292	-6.584
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures		0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties		122	187
(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)		26.728	26.268
Aantal aandelen		6.595.985	6.497.594
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)		4,05	4,04

NAV EPRA

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	364.026	346.281
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	55,19	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	364.026	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	4.238	7.530
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.357	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)	371.620	357.046
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	56,34	54,95

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		30/09/2018	30/09/2017
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		6.370	7.165
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		331	294
Kosten van de kredietopening		37	34
Variatie in de reële waarde van de CAP		62	0
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	6.800	7.493
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	253.138	254.639
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	2,69%	2,94%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
Financiële schulden aan vaste rente		55.000	56.784
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		112.500	120.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		55.000	40.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	222.500	216.784
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		24.969	37.854
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	247.469	254.638
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	89,91%	85,13%