

# Ascencio: eerste overname voor nieuwe ceo

IN HET VORIGE NUMMER van de Gids voor de Beste Belegger gaven we beknopt de resultaten van het boekjaar 2017-18 (oktober 2017 - september 2018) weer. De discussies uit de analistenvergadering nadien verwerkten we in een nieuw bedrijfsprofiel dat beschikbaar is op de VFB-website. (Klik op 'Bedrijfsinformatie' op de horizontale menubalk bovenaan, dan op 'Analistenrapporten' op het menuutje dat uitrolt.)

We komen hier graag nog even op terug omdat er toch wel enkele zaken besproken werden die belangrijk zijn voor de toekomst voor het bedrijf. Het draait allemaal rond de hoge kosten (0,83 miljoen euro) in het boekjaar 2017-2018 voor een transactie die finaal geen doorgang vond. De kosten zijn niet min, het ging dus om een omvangrijke transactie, zeker omdat ze gepaard zou gaan met een kapitaalverhoging. Het is duidelijk dat de raad van bestuur met zijn nieuwe CEO grote ambities heeft. Maar uitstel is natuurlijk geen afstel. De CEO gaf op de analistenvergadering mee dat er meer dan voldoende investeringsdossiers binnen komen. De gvv kan zich dus zeker veroorloven om kieskeurig te zijn en om de tijd te nemen. Eind 2018 was het dan al zover met een acquisitie ten bedrage van 10 miljoen euro. De aankoop betreft 9 winkels in het retail park 'Le Parc des Drapeaux' in het Franse Caen. Ascencio bezat reeds 60% van dit retail park, dat wordt 70% met deze aankoop. Het bruto rendement komt uit op 5,58%. Deze bijkomende investering heeft volgens ons een beperkt risico, is gunstig voor de beheerskosten en levert de groep enkele nieuwe ketens van huurders op die het misschien kan aanspreken voor andere

projecten in het land. Op een totale portefeuille van 619 miljoen euro betreft het een eerder beperkte expansie, maar daar hebben we in het huidige klimaat geen problemen mee.

Door die focus op groei is Ascencio ook verplicht om zijn structuur te versterken, zo zijn er enkele aanwervingen gepland. We denken niet dat ze een sterk negatieve impact op het resultaat zullen hebben. Er zijn voor het boekjaar 2018-2019 daarentegen meerdere positieve elementen. Ten eerste valt de uitzonderlijke kost van 0,83 miljoen euro (zie hoger) weg en er is de impact van de acquisitie over 9 maanden. Maar vooral het financiële resultaat zal verder verbeteren na de afloop van duurdere financiële indekkingen in juli 2018. Ook nuttig om weten is dat er dit boekjaar weinig huurcontracten vervallen. Het management ziet ook weinig druk op de huurniveaus omdat deze relatief laag zijn in vergelijking met het marktgemiddelde.

Hierbij geven we de aangepaste cijfertabel van Ascencio. We hebben onze winstschatting voor het boekjaar 2018-2019 licht verhoogd tot 4,36 euro courant resultaat per aandeel. Het dividend zien we uitko-

men op 2,45 euro netto (onveranderd). De ratio koers/courant resultaat komt uit op een heel lage 11,8, het netto dividendrendement bedraagt een aantrekkelijke 4,8%.

Gert De Mesure  
Redactie 10 januari 2019  
Koers Ascencio 51,50 euro  
[www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

## ASCENCIO 10 januari 2019

(in miljoen euro)	FY13/14	FY14/15	FY15/16	FY16/17	FY17/18	FY18/19E
Huuropbrengsten	32,453	35,465	38,835	40,782	40,954	41,650
Groei in %	24,3 %	9,3 %	9,5 %	5,0 %	0,4 %	1,7 %
Bedrijfsresultaat	27,507	30,338	32,870	34,216	33,912	35,200
Financieel resultaat	-7,022	-7,040	-7,511	-7,535	-6,780	-5,850
Resultaat portefeuille	-0,351	-0,248	15,005	8,573	4,126	n.b.
Nettowinst	14,170	22,547	40,237	41,197	34,014	28,770
Courant resultaat	19,266	22,938	25,017	26,268	26,728	28,770
Bezettingsgraad	97,7 %	97,7 %	98,6 %	97,0 %	97,3 %	n.b.
Winst per aandeel	2,76	3,65	6,32	6,34	5,16	4,36
Courante winst per aandeel	3,75	3,71	3,93	4,04	4,05	4,36
Nett dividend	2,25	2,29	2,34	2,31	2,38	2,45
Intrinsieke waarde (reëel)	45,41	46,52	49,97	53,29	55,190	n.b.
Premie/discount	18,4 %	20,6 %	29,1 %	14,9 %	-6,7 %	n.b.
Dividendrendement *	4,2 %	4,1 %	3,6 %	3,8 %	4,6 %	4,8 %

Koers	51,50
Aantal aandelen (m)	6,596
Marktkapitalisatie (m)	339,7
Intrins. waarde (sep/18)	55,19
Schuldgraad (sep/18)	40,8 %



\* Op basis van koersen op het jaareind (september), voor 2017/18 en 2018/19E de huidige koers