



TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EERSTE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2019-2020



Gereguleerde informatie

6 maart 2020 - Onder embargo tot 17.40 u.

PRESTATIES EN VEERKRACHT VAN DE PORTEFEUILLE

BEDRIJFSRESULTAAT

- **Huurinkomsten** van 10,4 miljoen EUR, een stijging met 1,2 %
- **EPRA Earnings** van 7,3 miljoen EUR, een stijging met 1,9 %

RESULTAAT PER AANDEEL

- **EPRA Earnings** : 1,10 EUR per aandeel, een stijging met 1,9 %

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Reële waarde** per 31/12/2019 : 623,6 miljoen EUR (622,9 miljoen EUR op 30/09/2019)
- **Geografische spreiding** van de portefeuille :
 - 60 % in België
 - 35 % in Frankrijk
 - 5 % in Spanje
- **Bezettingsgraad** : 97,3 % (zoals op 30/09/2019)

FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuldgraad**¹ van 39,0 % op 31/12/2019
- **Investeringsruimte** van 81 miljoen EUR vooraleer een schuldgraad van 50 % bereikt wordt (na de toewijzing van het dividend over het vorige boekjaar)

¹ Schuldgraad berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

Vastgoedportefeuille per 31 december 2019

Evolutie van de portefeuille sinds 30/09/2019

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2019 623,6 miljoen EUR, tegen 622,9 miljoen EUR op 30 september 2019.

(000 EUR)	31/12/2019	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	622.894	619.029
Verwervingen	297	10.427
Overdrachten	0	-5.316
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-847
Variaties in de reële waarde	347	-399
STAND ULTIMO BOEKJAAR	623.538	622.894

Bezettingsgraad

Op 31 december 2019 was de bezettingsgraad van de portefeuille met 97,3 % stabiel.

Geografische spreiding

De verdeling van de portefeuille (zonder de projecten) over de 3 landen waar Ascencio actief is, ziet er op 31 december 2019 uit als volgt :

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huren (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
België	384.743	375.355 60,2%	26.032	96,2%	6,77%
Frankrijk	228.262	215.433 34,6%	14.372	98,9%	6,30%
Spanje	33.852	32.750 5,3%	1.949	100,0%	5,76%
TOTAAL	646.857	623.538 100,0%	42.354	97,3%	6,55%

Desinvesteringen in de loop van het eerste kwartaal

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar heeft Ascencio het handelspand verkocht dat in Gosselies wordt uitgebaat door Carrefour Market; hiervoor was in september 2019 een voorlopige verkoopovereenkomst getekend.

In de jaarrekening afgesloten per 30/09/2019 was dit gebouw geboekt als actief bestemd voor verkoop.

Geconsolideerd resultaat van het eerste kwartaal van het boekjaar 2019/2020

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	Q1 van 30/09/2019 tot 31/12/2019	Q1 van 30/09/2018 tot 31/12/2018
HUURINKOMSTEN	10.435	10.312
Met verhuur verbonden kosten	-48	-17
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	25	-15
VASTGOEDRESULTAAT	10.411	10.280
Vastgoedkosten	-834	-837
Algemene kosten van de vennootschap	-1.044	-976
Overige operationele opbrengsten en kosten	1	20
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.535	8.487
Operationele marge (*)	81,8%	82,3%
Financiële inkomsten	0	1
Netto interestkosten	-1.072	-1.141
Andere financiële kosten	-93	-111
Belastingen	-113	-112
EPRA EARNINGS	7.258	7.124
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	347	388
Ander portefeuilleresultaat	0	0
Resultaat op de portefeuille	305	388
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	5.009	-1.310
Exit taks	0	1.129
Uitgestelde belastingen en belastingen op winst bij verkoop	-47	-12
NETTORESULTAAT	12.526	7.319
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	1,10	1,08
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,90	1,11
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985

(*) Alternatieve Prestatiemaatstaf. Zie bladzijde 8 van dit persbericht.

De **huurinkomsten** stijgen met 1,2 % tot 10,4 miljoen EUR.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land :

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	31/12/2019		31/12/2018	
België	6.416	61%	6.324	61%
Frankrijk	3.532	34%	3.499	34%
Spanje	487	5%	489	5%
TOTAAL	10.435	100%	10.312	100%

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 8,53 miljoen EUR (8,49 miljoen EUR op 30 september 2018). De **operationele marge**² bedraagt 81,8 %.

De **rentelasten**, waarin de kasstromen uit renteafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 1,07 miljoen EUR (1,14 miljoen EUR op 30 september 2018).

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar bedroeg de **gemiddelde kost van de schuldenlast**² (met inbegrip van marges en de kostprijs van afdekkingsinstrumenten) 1,90 % tegenover 2,04 % tijdens het eerste kwartaal van het vorig boekjaar.

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio**² van de groep momenteel 94 % en zal deze op basis van de huidige schuld gedurende de 5 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 7,26 miljoen EUR, tegenover 7,12 miljoen EUR op 31 december 2018, of een stijging met 1,9 %.

De EPRA Earnings per aandeel bedraagt 1,10 EUR per aandeel, tegenover 1,08 EUR voor het eerste kwartaal van het vorig boekjaar.

Na de positieve impact van de aanpassingen van de reële waarde van onze portefeuille (+0,35 miljoen EUR) en van de positieve aanpassingen van de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (+5,01 miljoen EUR) bedraagt het **nettoresultaat** voor het eerste kwartaal van dit boekjaar 12,53 miljoen EUR (7,32 miljoen EUR op 30 september 2018).

De **schuldgraad (vóór verwerking van het saldo van het dividend over het boekjaar 2018/2019)** bedraagt op 31 december 2019 39,0 % tegenover 40,5 % op 30 september 2019.

² Alternatieve Prestatiemaatstaf. Zie bladzijde 8 van dit persbericht.

Geconsolideerde balans op 31 december 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/12/2019	30/09/2019
ACTIVA	633.983	635.806
Vastgoedbeleggingen	623.538	622.894
Andere vaste activa	2.677	1.736
Activa bestemd voor verkoop	0	847
Handelsvorderingen	1.553	4.107
Kas en kasequivalenten	4.295	4.650
Andere vlottende activa	1.921	1.573
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	633.983	635.806
Eigen vermogen	375.675	363.124
Langlopende financiële schulden	159.412	165.742
Andere langlopende verplichtingen	10.100	14.689
Uitgestelde belastingen	950	903
Kortlopende financiële schulden	81.403	81.430
Andere kortlopende verplichtingen	6.443	9.918

Netto Actief Waarde (NAW) per aandeel

(000 EUR)	31/12/2019	30/09/2019
Totaal aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAW IFRS	56,96	55,05
NAW EPRA	58,28	57,13

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 december 2019

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2019.

Relevante informatie over de huurders van Ascencio

- Ascencio volgt Orchestra op
- Blokker
- Een nieuwe Aldi in Hannut
- Maisons du Monde : zowel in België als in Frankrijk
- Renovatie van een supermarkt van Grand Frais
- Uitbreiding van de Carrefour Market in "Les Papeteries de Genval"

Orchestra

Ascencio volgt het herstelpand van de Orchestra-keten en de prestaties van de verschillende winkels in haar portefeuille nauwgezet en treft hiervoor de nodige beheersmaatregelen. Orchestra huurt 5 handelspanden (waarvan 2 in België en 3 in Frankrijk). De oppervlakte van deze 5 winkels samen bedraagt 1,79 % van de totale oppervlakte van de portefeuille van Ascencio.

Blokker

Deze keten huurt van Ascencio in het succesvolle retailpark "Bellefleur" in Couillet (België) één handelspand (met een oppervlakte van ongeveer 600 m², hetzij 0,15 % van de totale oppervlakte van onze portefeuille).

Ascencio voorziet geen echte problemen als deze huurder zou vertrekken.

Aldi

Aldi bouwt zijn vestigingen om volgens een nieuw concept. Ascencio ondersteunt deze supermarktketen in deze verandering van haar concept en bouwt hiervoor een volledig nieuwe handelspand in het retailpark "L'Orchidée Plaza" in Hannut (België). De winkelruimte gaat van een oppervlakte van ongeveer 1.200 m² naar iets meer dan 2.100 m². De investering bedraagt naar verwachting ongeveer 1,8 miljoen EUR. De oplevering van dit pand is voorzien voor eind april 2020.

Maisons du Monde

- Het retailpark "Bellefleur" in Couillet (België) kent een groot succes; Ascencio heeft een bestaand pand aangepast om er een nieuwe huurder te verwelkomen : Maisons du Monde. De werken eindigen in november 2019. De investering bedraagt 225.000 EUR.
- Ascencio heeft een vergunning gekregen voor de uitbreiding van haar retailpark "Les Portes du Sud" in Chalon-sur-Saône (Frankrijk). Voor de keten Maisons du Monde wordt een nieuw handelspand gebouwd met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m². De investering bedraagt naar verwachting ongeveer 2 miljoen EUR. De oplevering van dit pand is voorzien voor het einde van 2020 of het begin van 2021.

Grand Frais

Ascencio heeft haar huurder Grand Frais geholpen bij de uitbreiding, de renovatie en de inrichting van de buitenruimtes van haar supermarkt in Nîmes (Frankrijk). Deze investering kost 760.000 EUR. Als gevolg daarvan werd het huurbedrag herzien.

Carrefour Market by Groupe Mestdagh

In het retailpark "Les Papeteries de Genval" (België) werkt Ascencio samen met haar huurder Carrefour Market by Groupe Mestdagh om de oorspronkelijke winkelruimte uit te breiden met het aangrenzende pand.

Sinds de opening kent deze supermarkt gericht op levensmiddelen een almaar groter succes. Met deze nieuwe formule wenst deze keten nog beter in te spelen op de verwachtingen van haar klanten. De werken worden uitgevoerd door de huurder.

Vooruitzichten

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

Ascencio is een groeigericht bedrijf dat haar investeringsbeleid verder wenst te ontwikkelen en daarbij rekening wil houden met de marktcycli. De huidige druk op de retailsector maakt investeringsbeslissingen complexer en legt een streng beleid op bij de selectie van activa.

Zonder belangrijke onvoorziene omstandigheden en op basis van haar huidige vastgoedportefeuille, verwacht Ascencio dat de resultaten voor het boekjaar 2019/2020 zullen leiden tot de uitkering van een brutodividend vergelijkbaar met het dividend over het voorbije boekjaar.

Financiële kalender

Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2020	12 juni 2020
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2020	7 augustus 2020
Jaarresultaten per 30 september 2020	27 november 2020
Gewone algemene vergadering 2021	29 januari 2021 om 14.30 u.

Voor meer inlichtingen :

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
Tel.: +32 (0)71.91.95.00
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Michèle Delvaux

Chief Financial Officer
Tel.: +32 (0)71.91.95.00
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer
Tel.: +32 (0)71.91.95.00
vincent.querton@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 2018/2019 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

1. Operationele marge

		31/12/2019	31/12/2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	8.535	8.487
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	10.435	10.312
OPERATIONELE MARGE	= A / B	81,8%	82,3%

2. Gemiddelde kost van de schuldenlast

		31/12/2019	31/12/2018
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		1.072	1.141
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		77	91
Kosten van de kredietopening		5	8
Variatie in de reële waarde van de CAP		0	7
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	1.154	1.247
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	243.575	244.840
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A*4 / B	1,90%	2,04%

3. Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/12/2019	30/09/2019
Financiële schulden aan vaste rente		52.788	53.035
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		127.500	107.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		45.000	55.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	225.288	215.535
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		15.528	31.636
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	240.816	247.172
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	93,6%	87,2%

4. EPRA key performance indicatoren

4.1 Kerncijfers

		31/12/2019	30/09/2019
EPRA NAV	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.	384.414	376.827
EPRA NAV per share		58,28	57,13
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	2,88%	2,91%
		31/12/2019	31/12/2018
EPRA Earnings	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	7.258	7.124
EPRA Earnings per share		1,10	1,08
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.	18,21%	17,70%
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.	17,79%	17,08%

4.2 EPRA Earnings

(000 EUR)	31/12/2019	31/12/2018
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	12.526	7.319
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-5.267	-195
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-347	-388
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	41	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	-5.009	1.310
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	47	-1.117
(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)	7.258	7.124
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	1,10	1,08

4.3 EPRA NAV

(000 EUR)	31/12/2019	30/09/2019
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	375.675	363.124
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	56,96	55,05
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	375.675	363.124
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	7.790	12.800
(v.a) Uitgestelde belastingen	950	903
(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)	384.414	376.827
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	58,28	57,13

4.4 EPRA vacancy rate

(000 EUR)	31/12/2019				30/09/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.030	157	0	1.187	1.042	157	0	1.198
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.145	14.199	1.924	41.269	25.143	14.145	1.926	41.214
EPRA VACANCY RATE (%)	4,10%	1,10%	0,00%	2,88%	4,14%	1,11%	0,00%	2,91%

4.5 EPRA cost ratio

(000 EUR)	31/12/2019	31/12/2018
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-1.900	-1.825
Met verhuur verbonden kosten	-48	-17
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19	-12
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	-3
Technische kosten	-166	-334
Commerciële kosten	-99	-28
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-44	-64
Beheerkosten vastgoed	-406	-340
Andere vastgoedkosten	-118	-71
Algemene kosten van de vennootschap	-1.044	-976
Andere operationele opbrengsten en kosten	1	20
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-1.900	-1.825
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	44	64
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-1.856	-1.761
BRUTOHUURINKOMSTEN	10.435	10.312
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	18,21%	17,70%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	17,79%	17,08%