

VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER GECONSOLIDEERDE RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2018-2019



Gereguleerde informatie

22 november 2019 - Onder embargo tot 17.40 u.

GROEI VAN HET DIVIDEND MET 2,90 %

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten** : 41,59 miljoen EUR, een stijging met 1,5 %
- **EPRA Earnings** : 28,63 miljoen EUR, een stijging met 7,11 %
- **Sterke daling van de gemiddelde kost van de schuldenlast** : 1,87 % (2,69 % op 30/09/2018)

RESULTATEN PER AANDEEL

- **EPRA Earnings¹** : 4,34 EUR per aandeel (4,05 EUR per aandeel op 30/09/2018)
- **NAV EPRA** : 57,13 EUR per aandeel tegenover 56,34 EUR per aandeel op 30/09/2018

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Reële waarde** : 622,9 miljoen EUR tegenover 619,0 miljoen EUR op 30/09/2018
- **Bezettingsgraad** : 97,3 % zoals op 30/09/2018

FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuldratio²** : 40,5 % op 30/09/2019
- **Investeringsruimte** van meer dan 121 miljoen EUR vooraleer een schuldratio van 50 % bereikt wordt (voor resultaatverwerking).

DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2018/2019

- Voorstel voor de uitkering van een brutodividend van 3,50 EUR per aandeel, een toename met 2,9 %

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaf. Zie bladzijde 8 en 9.

² Schuldratio berekend conform het KB van 28 juli 2018 betreffende de GVV.

Geconsolideerd resultaat van het boekjaar 2018/2019

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
HUURINKOMSTEN	41.585	40.954
Met verhuur verbonden kosten	-225	50
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-162	-120
VASTGOEDRESULTAAT	41.198	40.884
Vastgoedkosten	-3.585	-2.575
Algemene kosten van de vennootschap	-3.807	-4.383
Overige operationele opbrengsten en kosten	73	-15
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33.879	33.912
<i>Operationele marge (*)</i>	81,5%	82,8%
Financiële inkomsten	0	0
Netto interestkosten	-4.376	-6.370
Andere financiële kosten	-388	-410
Belastingen	-488	-404
EPRA EARNINGS	28.628	26.728
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	963	-15
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-399	4.141
Overige resultaat op de portefeuille	0	0
Resultaat op de portefeuille	564	4.126
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.570	3.292
Exit taks	969	0
Belastingen op resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Uitgestelde belastingen	-242	-122
NETTORESULTAAT	21.348	34.024

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijde 8 en 9.

De **huurinkomsten** stijgen met 1,5 % en bedragen 41,59 miljoen EUR tegenover 40,95 miljoen EUR voor het vorig boekjaar.

De tabel hieronder geeft de **huurinkomsten** per land :

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018	
België	25.435	61%	25.240	62%
Frankrijk	14.224	34%	13.803	34%
Spanje	1.926	5%	1.912	5%
TOTAAL	41.585	100%	40.955	100%

Bij ongewijzigde samenstelling stijgen de huurinkomsten over de ganse portefeuille met 0,6 %. Per land, is de wijziging bij ongewijzigde samenstelling als volgt :

- België : +0,5 %
- Frankrijk : +0,8 %
- Spanje : +0,7 %

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 41,2 miljoen EUR, een toename met 0,8 % ten opzichte van 30 september 2018).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 33,88 miljoen EUR (33,91 miljoen EUR op 30 september 2018). De **operationele marge**³ bedraagt 81,5 %.

De daling van de algemene kosten per 30 september 2019 tegenover 30 september 2018 is het gevolg van de kosten van een due diligence voor een belangrijk investeringsproject dat in het 3^{de} kwartaal werd onderzocht maar uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Deze niet-recurrente kosten bedroegen 0,82 miljoen EUR.

De **rentelasten**, waarin de kasstromen uit renteaafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 4,38 miljoen EUR (-31,3 % ten opzichte van 30 september 2018).

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**³ (1,87 %, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is stevig gedaald ten opzichte van 30 september 2018 (2,69 %).

Dankzij de invoering van het renteaafdekkingsbeleid bedraagt de afdekkingsratio⁴ van de groep momenteel 87% en zal deze op basis van de huidige schuldratio gedurende de 5 volgende boekjaren hoger liggen dan 80 %.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse activa bedragen de **EPRA Earnings** op 30 september 2019 28,63 miljoen EUR, een verbetering met 7,1 % ten opzichte van 30 september 2018.

De niet-monetaire elementen van de resultatenrekening bedragen

- -0,4 miljoen EUR zijnde de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van de panden door de vastgoeddeskundigen;
- -8,6 miljoen EUR stijging van de reële waarde van de renteaafdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- -0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5 %) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Het **nettoresultaat** bedraagt 21,35 miljoen EUR, tegenover 34,02 miljoen EUR op 30 september 2018.

³ Alternatieve Prestatiemaatstaf. Zie bladzijde 8 en 9.

⁴ Afdekkingsratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de renteaafdekkingsinstrumenten) / Kortlopende financiële schulden.

Geconsolideerde balans per 30 september 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
ACTIVA	635.806	631.258
Vastgoedbeleggingen	622.894	619.029
Andere vaste activa	1.736	2.193
Activa bestemd voor verkoop	847	0
Handelsvorderingen	4.107	4.307
Kas en kasequivalenten	4.650	4.027
Andere vlottende activa	1.573	1.703
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	635.806	631.258
Eigen vermogen	363.124	364.026
Langlopende financiële schulden	165.742	132.772
Andere langlopende verplichtingen	14.689	6.898
Uitgestelde belastingen	903	3.357
Kortlopende financiële schulden	81.430	114.698
Andere kortlopende verplichtingen	9.918	9.508
SCHULDRATIO (*)	40,5%	40,8%

(*) 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 2019 werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde (zoals bepaald door IAS-norm 40), voor een bedrag van 622,9 miljoen EUR. Zij vertegenwoordigen 98,0 % van het geconsolideerde actief, waarvan

- 375,7 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 214,5 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 32,8 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

Passiva

De financiële schulden bedragen 247,2 miljoen EUR (tegenover 247,5 miljoen op 30 september 2018), waarvan

- 165,7 miljoen EUR op meer dan één jaar;
- 81,4 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;
- 31,4 miljoen EUR aan kredietlijnen die vervallen tijdens het boekjaar 2018/2019.

De schuldratio van de Vennootschap bedraagt op 30 september 2019 40,5 %, tegenover 40,8 % op 30 september 2018.

Op 30 september 2019 beschikt Ascencio over een investeringsruimte van 121 miljoen EUR vooraleer de schuldratio van 50 % bereikt wordt (voor resultaatverwerking).

Vastgoedportefeuille per 30 september 2019

Op 30 september 2019 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 622,9 miljoen EUR, tegen 619,0 miljoen EUR op 30 september 2018.

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
STAND PRIMO BOEKJAAR	619.029	613.317
Verwervingen	10.427	4.930
Overdrachten	-5.316	-3.359
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-847	0
Variaties in de reële waarde	-399	4.141
STAND ULTIMO BOEKJAAR	622.894	619.029

Investeringen tijdens het boekjaar :

In de loop van het boekjaar heeft Ascencio in Caen 9 winkelruimtes verworven met een oppervlakte van 4.350 m², die pas werden gebouwd op het Retail Park 'Le Parc des Drapeaux', waarvan Ascencio reeds 19.629 m² bezat.

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 Thiery 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 % sinds de opening in 2011 een succesverhaal, dankzij de ononderbroken steun van meerdere winkelketens.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar :

Op 26 februari 2019 heeft Ascencio het Retail Park in Le Pontet (Frankrijk) verkocht voor een bedrag zonder rechten van 4 miljoen euro. Dit Retail Park met een oppervlakte van 3.585 m² kent een bezettingsgraad van 100 %, met huurders als Basic-Fit, Pacific Pêche en de biowinkelketen Satoriz.

Op 24 juni 2019 heeft Ascencio voor een bedrag zonder rechten van 2,5 miljoen euro de site in Deurne verkocht, een standalone van 3.980 m² die al meerdere jaren leegstond.

Op 25 september 2019 sloot Ascencio een voorlopige koopovereenkomst voor de verkoop van de site waarop de Carrefour Market van de Groep Mestdagh in Gosselies is gevestigd. Per 30 september 2019 werd dit gebouw in de balans overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop.

De verkoop van deze drie panden is onderdeel van het arbitragebeleid van Ascencio.

Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling :

Bij ongewijzigde samenstelling bleef de reële waarde van de vastgoedportefeuille stabiel (-0,01 %) ten opzichte van 30 september 2018.

Geografische spreiding van de portefeuille :

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 30 september 2019 (exclusief projectontwikkelingen) als volgt uit :

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huren (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
Belgie	385.080	375.664 60,3%	26.054	96,2%	6,77%
Frankrijk	227.240	214.480 34,4%	14.431	98,9%	6,35%
Spanje	33.852	32.750 5,3%	1.949	100,0%	5,76%
TOTAAL	646.172	622.894 100%	42.433	97,3%	6,57%

Op 30 september 2019 was de bezettingsgraad van de portefeuille met 97,3 % dezelfde als op 30 september 2018.

Geconsolideerde gegevens per aandeel

AANTAL AANDELEN	30/09/2019	30/09/2018
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	30/09/2019	30/09/2018
EPRA EARNINGS per aandeel (EUR)	4,34	4,05
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,24	5,16
	30/09/2019	30/09/2018
Nettoactiefwaarde (NAW) (000 EUR)	363.124	364.026
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel (EUR)	55,05	55,19
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	903	3.357
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	12.800	4.238
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA (000 EUR)	376.826	371.620
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)	57,13	56,34

Verklaring van de commissaris

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn werkzaamheden voor de controle voltooid zijn wat de grond betreft, en geen significante correctie hebben aangetoond die zou moeten aangebracht worden aan de boekhoudgegevens die in dit bericht zijn opgenomen.

Resultaatverwerking voor het boekjaar 2018/2019

Rekening houdend met de resultaten van het boekjaar 2018/2019 zal de Statutaire zaakvoerder de Algemene vergadering van 31 januari 2020 voorstellen een brutodividend uit te keren van 3,50 EUR per aandeel, een stijging met 2,9 % ten opzichte van het vorige boekjaar.

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 veerkrachtiger en defensiever - te behouden op minimum 25 %.

De opname van Ascencio in de EPRA-index sinds maart 2019 versterkt de plaats van de onderneming op de financiële markten.

Ascencio is een groeigericht bedrijf en wil haar investeringspolitiek ontwikkelen en daarbij rekening houden met de marktcycli. De huidige druk op de retailsector maakt investeringsbeslissingen complexer en verplicht een grote zorgvuldigheid wat betreft de selectie van activa.

Financiële kalender⁵

Gewone algemene vergadering	31 januari 2020 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2019	6 maart 2020
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2020	12 juni 2020
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2020	7 augustus 2020
Jaarbericht per 30 september 2020	27 november 2020
Gewone algemene vergadering	29 januari 2021 om 14u30

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht gelezen worden samen met het financiële jaarverslag per 30 september 2019 dat ten laatste een maand voor de Gewone algemene vergadering van 31 januari 2020 kan worden geraadpleegd op de internetsite www.ascencio.be.

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

⁵ Gegevens onder voorbehoud.

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

Operationele marge

		30/09/2019	30/09/2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	33.879	33.912
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	41.585	40.954
OPERATIONELE MARGE	= A / B	81,5%	82,8%

Gemiddelde kost van de schuldenlast

		30/09/2019	30/09/2018
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		4.376	6.370
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		313	331
Kosten van de kredietopening		33	37
Variatie in de reële waarde van de CAP		17	62
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	4.739	6.800
GEMIDDELTE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	252.755	253.138
GEMIDDELTE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	1,87%	2,69%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
Financiële schulden aan vaste rente		53.035	55.000
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		107.500	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	215.535	222.500
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		31.636	24.969
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	247.172	247.469
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	87,20%	89,91%

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	21.348	34.024
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	7.279	-7.296
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	399	-4.141
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-963	15
(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	8.570	-3.292
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	-969	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	242	122
(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)	28.628	26.728
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	4,34	4,05

NAV EPRA

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	363.124	364.026
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	55,05	55,19
Invoed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN	363.124	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	12.800	4.238
(v.a) Uitgestelde belastingen	903	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)	376.827	371.620
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	57,13	56,34