

PERSMEDEDELING
Gereguleerde informatie

30 november 2015
Onder embargo tot 17u40

RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2014-2015

- ◇ **LOPEND NETTORESULTAAT: 22,9 MILJOEN EUR, EEN STIJGING MET 19%**
- ◇ **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN: 521 MILJOEN EUR**
- ◇ **BEZETTINGSGRAAD ONVERANDERD OP 97,7%**
- ◇ **VOORSTEL OM HET BRUTO DIVIDEND TE VERHOGEN VAN 3,00 EUR TOT 3,05 EUR PER AANDEEL**
- ◇ **NETTO VLOTTENDE ACTIVA PER AANDEEL: 46,52 EUR OP 30/09/2015 TEGENOVER 45,41 EUR OP 30/09/2014**

Dankzij aanzienlijke investeringen tijdens de voorbije twee boekjaren kende Ascencio opnieuw een mooie stijging van zijn resultaten:

- Een toename van de huuropbrengsten met 10,0% tot 36,0 miljoen EUR, tegenover 32,7 miljoen EUR voor het boekjaar 2013-2014
- Een toename van het courant nettoresultaat met 19,1% tot 22,9 miljoen EUR, tegenover 19,3 miljoen EUR voor het boekjaar 2013-2014.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 521 miljoen EUR op 30 september 2015, een toename met 44 miljoen EUR ten opzichte van 30 september 2014.

De vastgoedportefeuille van Ascencio

De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat per 30 september 2015 uit 123 gebouwen, verspreid over België en Frankrijk, met een totale oppervlakte van 416.358 m².

	Oppervlakte (m ²) 30/09/2015	Reële waarde (000 EUR) 30/09/2015	Reële waarde (000 EUR) 30/09/2014
België	318.165	353.180	322.251
Frankrijk	98.193	167.794	154.504
TOTAAL	416.358	520.974	476.755

Tijdens het boekjaar 2014/2015 deed Ascencio twee overnames in België en vier in Frankrijk, voor een totaal investeringsbedrag van 44,5 miljoen EUR:

- Op 11 maart 2015 verwierf Ascencio de winkel Go Sport (2.151 m²) op de parking van het Cora winkelcentrum van Messancy. In december 2013 verwierf Ascencio, door de overname van de aandelen van de NV Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), al de controle over alle middelgrote winkelunits op deze commerciële site, waaronder de Brico Plan It.
- Op 17 maart 2015 verwierf Ascencio alle aandelen van de naamloze vennootschap Primmodev, eigenaar van het nieuwe retailpark "Bellefleur" aan de Route de Philippe in Couillet. Dit winkelcomplex van 15.000 m² opende zijn deuren in februari 2014 en biedt hoofdzakelijk ruimte aan nationale merken (Krefel, Ava Papier, Action, Orchestra, Luxus, Chaussée, Blokker, Casa, Maxi Toys,...). Het retailpark is volledig verhuurd en genereert bruto huurinkomsten ten belope van 1,7 miljoen EUR.
- In maart 2015 verwierf Ascencio eveneens drie handelspanden in Frankrijk, in Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau en Chanas. Ze vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 7.800 m² en genereren jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 0,7 miljoen EUR. Ze zijn verhuurd aan Stokomani, Sport 2000, Happy Cash, Satoriz, Boulangerie Blachère en Aldi.
- Op 23 april 2015 ten slotte verwierf Ascencio een bijkomende "Grand Frais"-winkel. Het betreft een handelspand van 2.100 m² in Choisey (Dijon) in Frankrijk. Als gevolg van deze investering bevat de portefeuille van de GVV op 30 september 2015 15 "Grand Frais"-winkels.

Ascencio zette daarnaast haar programma voor de verkoop van niet-strategische panden voort:

- Op 3 november 2014 en 22 december 2014 verkocht Ascencio twee semi-industriële gebouwen in respectievelijk Haren en Sint-Agatha-Berchem. Hiervoor werd tijdens het voorbije boekjaar een voorlopige koopovereenkomst gesloten. Per 30 september 2014 waren deze beide gebouwen in de balans opgenomen bij de activa bestemd voor verkoop.
- Op 11 augustus 2015 rondsde Ascencio de verkoop af van een niet-strategisch semi-industrieel gebouw van 1.140 m² in Sombrefte. Deze transactie genereerde een netto meerwaarde van 20.000 EUR.
- Ten slotte verkocht Ascencio op 28 augustus 2015 aan Decathlon het terrein waarop hun winkel van Anderlecht is gebouwd.

Bij constante perimeter daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille licht ten opzichte van 30 september 2014 (-0,5%).

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	538.551	490.330
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	520.974	476.755
Contractuele huurgelden	37.101	33.843
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	37.962	34.652
Bruto rendement	6,89%	6,90%
Procentuele bezettingsgraad	97,7%	97,7%

Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2015

Geconsolideerde resultaten ('000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Huurinkomsten	35.978	32.715
Vastgoedresultaat	35.465	32.453
Andere operationele opbrengsten en kosten	-12	-104
Vastgoedkosten	-2.308	-2.142
Algemene kosten	-2.807	-2.700
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	30.338	27.507
<i>Operationele winstmarge</i>	<i>84,3%</i>	<i>84,1%</i>
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	1	9
Interestkosten	-6.846	-6.807
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-195	-215
Belastingen op het courant nettoresultaat	-360	-1.229
Courant nettoresultaat	22.938	19.266
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-50	-114
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.518	-151
Ander portefeuilleresultaat	90	-85
Resultaat op de portefeuille	-2.478	-351
Impact IAS 39 (variatie in de reële waarde van de IRS)	2.364	-3.553
Exit Tax	-43	-1.192
Uitgestelde belastingen	-235	0
Nettoresultaat	22.547	14.170

Resultaat per aandeel (EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,71	3,75
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,65	2,76

AANTAL AANDELEN	30/09/2015	30/09/2014
Gemiddeld gewogen aantal aandelen	6.182.768	5.131.646
Totaal aantal bestaande aandelen	6.182.768	6.037.230

De huurinkomsten van het boekjaar bedroegen 35,9 miljoen EUR, een stijging met 10% ten opzichte van het boekjaar 2013/2014. Deze toename is het resultaat van de grote investeringen tijdens de twee voorbije boekjaren (zie hoger).

Bij constante perimeter kennen de huurgelden een lichte stijging (+0,3%).

Het vastgoedresultaat stijgt met 9,3% door de gestegen huurinkomsten.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 30,3 miljoen EUR (27,5 miljoen EUR voor het vorige boekjaar), een toename met 10,3%.

De operationele marge¹ bedraagt 84,3%.

De rentelasten bedragen 6,8 miljoen EUR, een niveau dat vergelijkbaar is met dat van het vorige boekjaar. De gemiddelde kost van het vreemd vermogen bedraagt over de 12 maanden van het boekjaar 3,47%.

Na aftrek van de belastingen verbonden met de resultaten van de panden die in december bij de Cora-groep werden aangekocht en die worden uitgebaat door een 100% dochterbedrijf van Ascencio dat tot december 2014 niet werkzaam was onder het statuut van GVV, alsook de Franse fiscale kost op de resultaten van Franse activa, bedraagt het courante nettoresultaat van het boekjaar 22,9 miljoen EUR, een toename met 19,1% ten opzichte van het vorige boekjaar.

Het courante nettoresultaat per aandeel bedraagt 3,71 EUR, vergeleken met 3,75 EUR per aandeel tijdens het vorige boekjaar. De lichte daling van het courante nettoresultaat per aandeel is het gevolg van de verwatering na de kapitaalsverhogingen van maart 2014 en februari 2015.

De niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- 2,5 miljoen EUR, zijnde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40);
- + 2,4 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- 0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Na aftrek van de niet-monetaire bestanddelen en de uitgestelde belastingen bedraagt het netto resultaat van het boekjaar 22,5 miljoen EUR, tegenover 14,2 miljoen EUR op 30 september 2014.

¹ Operationele winstmarge = Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille / Huurinkomsten

GECONSOLIDEERDE BALANS ('000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Activa	531.265	493.162
Vaste activa	522.040	478.450
Vlottende activa	9.225	14.712
Eigen vermogen en verplichtingen	531.265	493.162
Eigen vermogen	287.620	274.143
Langlopende verplichtingen	180.981	186.946
Kortlopende verplichtingen	62.664	32.072
Totaal aantal bestaande aandelen	6.182.768	6.037.230
Netto-inventariswaarde (NAV) IFRS per aandeel (EUR)	46,52	45,41
EPRA NAV per aandeel (EUR)	48,86	48,20
Schuldratio²	42,2%	38,1%

Activa

Op 30 september 2015 werden de gebouwen gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald door de norm IAS 40), voor een bedrag van 521,0 miljoen EUR, waarvan

- 353,2 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 167,8 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk.

De vastgoedbeleggingen (inclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten) vertegenwoordigen 98,1% van het geconsolideerde actief.

De vlottende activa op de balans vertegenwoordigen 9,2 miljoen EUR, met hoofdzakelijk

- 4,2 miljoen EUR aan handelsvorderingen;
- 3,2 miljoen EUR aan cash.

Verplichtingen

Op 30 september 2015 bedraagt het eigen vermogen 287,6 miljoen EUR, tegenover 274,1 miljoen op 30 september 2014. Deze toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de kapitaalsverhoging van 7.996.527,33 EUR (uitgiftepremie inbegrepen) op 26 februari 2015 door de inbreng van netto-dividendvorderingen.

De financiële schulden bedragen 214,6 miljoen EUR op 30 september 2015, waarvan

- 160,8 miljoen EUR op meer dan een jaar;
- 53,7 miljoen EUR op minder dan een jaar.

Naast de financiële schulden op meer dan een jaar omvatten de langlopende verplichtingen hoofdzakelijk de negatieve waarde van de dekkingsinstrumenten (14,5 miljoen EUR) en een uitgestelde belasting van 2,7 miljoen EUR, zijnde hoofdzakelijk het bedrag van de geraamde Exit Taks in geval van een fusie van de dochteronderneming Primmodev met Ascencio.

De schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 42,2% op 30 september 2015, tegenover 38,1% op 30 september 2014.

² Berekend conform het KB van 13/07/2014

Ascencio beschikt op 30 september 2015 over een investeringscapaciteit van 83 miljoen EUR alvorens haar schuldratio opnieuw boven de 50% uitkomt. Hierdoor kan de vastgoedbevak haar groei voortzetten via de overname van nieuwe panden in België en in Frankrijk die aansluiten bij haar strategie en voldoen aan haar criteria op het vlak van kwaliteit en rentabiliteit.

Verklaring van de commissaris

De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud uitgebracht over de geconsolideerde jaarrekening en heeft bevestigd dat de in dit persbericht vermelde boekhoudgegevens geen kennelijke tegenstrijdigheden met de geconsolideerde jaarrekening bevatten.

Resultaatverwerking voor het boekjaar 2014/2015

Rekening houdend met de gestegen resultaten zal de statutaire zaakvoerder de algemene vergadering van 29 januari 2016 voorstellen een bruto dividend uit te keren van 3,05 EUR per aandeel, dat is een stijging van 2% ten opzichte van het vorige boekjaar. Dit dividend zou, in voorkomend geval in aandelen kunnen worden uitgekeerd³.

Vooruitzichten

Ascencio wil haar groeistrategie voortzetten met nieuwe investeringen die voldoen aan de kwalitatieve en financiële criteria die de vastgoedbevak zich heeft gesteld. Op basis van de huidige veronderstellingen en het uitblijven van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, meent Ascencio in de toekomst een dividend te kunnen uitkeren dat minstens vergelijkbaar is met het voorgestelde dividend voor dit boekjaar.

Financiële kalender⁴

Gewone algemene vergadering 2016	29 januari 2016 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2015	4 maart 2016
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2016	10 juni 2016
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2016	5 augustus 2016
Jaarbericht per 30 september 2016	25 november 2016
Gewone algemene vergadering 2017	31 januari 2017 om 14u30

³ Onder voorbehoud van een beslissing van de raad van bestuur

⁴ Data onder voorbehoud

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht worden gelezen samen met het financiële jaarverslag per 30 september 2015 dat vanaf 23 december 2015 kan worden geraadpleegd op de website www.ascencio.be.

ASCENCIO is een GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) die hoofdzakelijk actief is in de sector van de retail warehouse.

Haar gebouwen vertegenwoordigen een reële waarde van 521 miljoen EUR.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel.

Haar beurskapitalisatie bedraagt op 30 september 2015 347 miljoen EUR.

Meer informatie is beschikbaar op de website www.ascencio.be.

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Marc BRISACK⁵
Algemeen directeur
Tel.: 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Michèle DELVAUX
Financieel directeur
Tel.: 071.91.95.04
michele.delvaux@ascencio.be

⁵ Zaakvoerder van Somabri bvba