

PERSBERICHT
Gereguleerde
informatie

4 augustus 2016
Onder embargo tot 17.40 u

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2015/2016

- Operationeel resultaat van 24,6 miljoen EUR (+ 9,7%) en courant nettoresultaat van 18,8 miljoen (+ 10,6%) in vergelijking met 30 juni 2015.
- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt 574 miljoen EUR, een stijging met 53 miljoen EUR ten opzichte van 30 september 2015
- Courant nettoresultaat per aandeel van 2,95 EUR¹ (2,72 EUR op 30 juni 2015 (+8,5%).
- Stabiele bezettingsgraad van 98,2% op 30 juni 2016
- Geconsolideerde schuldgraad van 43,1% op 30 juni 2016
- Dividendprognose van ten minste 3,10 EUR bruto per aandeel

Geconsolideerde kerncijfers per 30 juni 2016

De huurinkomsten bedragen 28,9 miljoen EUR, een stijging met 8,6% ten opzichte van de eerste negen maanden van het boekjaar 2014/2015.

Deze stijging is het gevolg van belangrijke investeringen

- tijdens het vorige boekjaar: de verwerving van een retailpark in Couillet en van vier handelspanden in België en in Frankrijk in maart 2015;
- tijdens het lopende boekjaar: de verwerving in Frankrijk van drie winkelpanden van de groep Grand Frais op 22 december 2015 en van drie handelspanden in Spanje op 1 maart 2016.

Bij constante perimeter blijven de huurgelden stabiel.

Het vastgoedresultaat bedraagt 28,6 miljoen EUR.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 24,6 miljoen EUR (22,5 miljoen EUR op 30 juni 2015), een toename met 9,7%.

De investeringen tijdens het boekjaar werden gefinancierd met schulden; de rentelasten bedragen 5,5 miljoen EUR tegenover 5,1 miljoen EUR op 30 juni 2015.

De gemiddelde kostprijs van de schuldenlast (3,09%, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van de eerste negen maanden van het boekjaar 2014/2015 (3,54%).

¹ De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt beïnvloed door de 181.918 nieuwe aandelen uitgegeven op 26 februari 2016 in het kader van het keuzedividend.

Na aftrek van de belastingen verbonden met de resultaten van de panden die in maart 2016 in Spanje werden aangekocht, alsook de Franse belasting over de resultaten van Franse activa, bedraagt het courante nettoresultaat op 30 juni 2016 18,8 miljoen EUR, een toename met 11,7% ten opzichte van 30 juni 2015. Het courante nettoresultaat per aandeel bedraagt 2,95 EUR, vergeleken met 2,72 EUR per aandeel op 30 juni 2015.

De niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- +15,8 miljoen EUR zijnde de wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van de panden door de deskundigen, rekening houdend met de lichte vermindering van de kapitalisatierentevoet en de lichte stijging van de ERV;
- -0,4 miljoen EUR door de daling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- -0,3 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor latente meerwaarden op de Franse activa.

Het nettoresultaat van de eerste negen maanden van het boekjaar bedraagt 34,4 miljoen EUR, tegenover 18,9 miljoen op 30 juni 2016.

| GECONSOLIDEERDE RESULTATEN | 30/06/2016 (000 EUR) 9 maanden | 30/06/2015 (000 EUR) 9 maanden | 30/06/2016 (000 EUR) 3 maanden | 30/06/2015 (000 EUR) 3 maanden |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Vastgoedresultaat | 28.615 | 26.195 | 9.875 | 9.249 |
| Andere operationele opbrengsten en kosten | 31 | 3 | 29 | 32 |
| Vastgoedkosten | -1.644 | -1.610 | -641 | -592 |
| Algemene kosten | -2.355 | -2.124 | -786 | -646 |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille | 24.648 | 22.463 | 8.478 | 8.042 |
| Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39) | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Rentekosten | -5.464 | -5.074 | -1.884 | -1.786 |
| Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39) | -145 | -172 | -42 | -24 |
| Belastingen op het courant resultaat | -236 | -381 | -161 | -35 |
| Courant nettoresultaat (1) | 18.804 | 16.837 | 6.393 | 6.197 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 354 | 20 | 125 | 20 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 15.816 | -268 | -661 | 672 |
| Ander portefeuilleresultaat | 0 | 90 | 0 | 0 |
| Resultaat op de portefeuille | 16.171 | -158 | -535 | 692 |
| Impact IAS 39 | -404 | 2.482 | -232 | 2.202 |
| Uitgestelde belastingen | -261 | -244 | 0 | -41 |
| Exittaks | 50 | -43 | 0 | 0 |
| Nettoresultaat | 34.360 | 18.874 | 5.624 | 9.049 |

| | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Courant nettoresultaat per aandeel (EUR) | 2,95 | 2,72 | 1,00 | 1,00 |
| Nettoresultaat per aandeel (EUR) | 5,40 | 3,05 | 0,88 | 1,46 |

| | | | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Totaal aantal aandelen | 6.364.686 | 6.182.768 | 6.364.686 | 6.182.768 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

(1) : Nettoresultaat zonder impact IAS 39 en IAS 40

Geconsolideerde balans per 30 juni 2016

| (000 EUR) | 30/06/2016 | 30/09/2015 |
|---|----------------|----------------|
| Totaal activa | 584.705 | 531.265 |
| Vastgoedbeleggingen | 574.362 | 520.974 |
| Andere vaste activa | 2.227 | 1.066 |
| Handelsvorderingen | 966 | 4.234 |
| Kas en kasequivalenten | 2.213 | 3.153 |
| Andere vlottende activa | 4.937 | 1.837 |
| Eigen vermogen en verplichtingen | 584.705 | 531.265 |
| Eigen vermogen | 312.384 | 287.620 |
| Langlopende financiële schulden | 198.670 | 160.830 |
| Andere langlopende schulden | 17.244 | 17.420 |
| Uitgestelde belastingen | 496 | 2.731 |
| Kortlopende financiële schulden | 45.168 | 53.733 |
| Andere kortlopende schulden | 10.743 | 8.930 |

Op 30 juni 2016 bedraagt de **intrinsieke waarde** per aandeel² 49,08 EUR, tegenover 46,52 EUR op 30 september 2015.

De **schuldbgraad**³ per 30 juni 2016 bedraagt 43,1%, tegenover 44,4% op 31 maart 2016 en 42,2% op 30 september 2015.

Investerings

Tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar deed Ascencio drie overnames in Frankrijk en drie in Spanje, voor een totaal investeringsbedrag van 44,4 miljoen EUR:

- op 22 december 2015 heeft Ascencio de aankoop afgerond van 3 winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais" (6.600 m²), door overname van de deelbewijzen van 3 burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI of sociétés civiles immobilières). De winkels bevinden zich in Guyancourt (ten zuidwesten van Paris), La Teste de Buch (in het departement Gironde) en in Viriat (ten noorden van Bourg-en-Bresse). Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,0 miljoen EUR aan huurinkomsten op.
- op 1 maart 2016 heeft Ascencio een eerste transactie op de Spaanse vastgoedmarkt gerealiseerd en 3 Worten-winkels gekocht met een totale oppervlakte van 11.828 m². Deze winkels liggen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia. Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op.

Ascencio heeft overigens de site in Caen vergroot om aan haar huurder Intersports de mogelijkheid te bieden uit te breiden met een bijkomende oppervlakte van 1.340m².

Bij constante perimeter vertoont de waarde van de portefeuille een stijging van 2,6%, als gevolg van de verhoging van de waardering van de vastgoedbeleggingen door de deskundigen, rekening houdend met de vermindering van de kapitalisatierentevoet en de lichte stijging van de geschatte huurwaarde.

² Op basis van het totaal aantal bestaande aandelen op 30/06/2016, hetzij 6.364.686 (tegenover 6.182.768 aandelen op 30/09/2015).

³ De schuldbgraad wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014.

Desinvesteringen

Ascencio heeft op 23 december 2015 al haar eigendommen in Verviers verkocht aan de stad Verviers met een beperkte meerwaarde.

Op 31 mei 2016 heeft Ascencio een magazijngebouw, gelegen in Heppignies, met een oppervlakte van 9.879m², verkocht met een beperkte meerwaarde.

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2016

Wanneer we rekening houden met de investeringen en desinvesteringen sinds het begin van het boekjaar, bedraagt op 30 juni 2016 de reële waarde van de portefeuille (zonder de projecten in de ontwikkelingsfase) 594,3 miljoen EUR tegenover 538,6 miljoen EUR op 30 september 2015.

| (000 EUR) | 30/06/2016 | 31/03/2016 | 30/09/2015 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Investeringswaarde (*) | 594.306 | 598.346 | 538.551 |
| Fair value (*) | 574.362 | 578.022 | 520.974 |
| Contractuele huurprijzen | 39.821 | 40.046 | 37.101 |
| Contractuele huurprijzen inclusief de geschatte huurwaarde van de niet-bezette gebouwen | 40.570 | 40.794 | 37.962 |
| Bruto Rendement | 6,70% | 6,69% | 6,89% |
| Bezettingsgraad (**) in % | 98,2% | 98,2% | 97,7% |

(*) exclusief projectontwikkelingen

(**) op basis van de huurwaarde

Op 30 juni 2016 bedraagt de bezettingsgraad 98,2%.

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30 juni 2016

Buiten het dagelijks beheer deden er zich geen bijzondere gebeurtenissen voor na de afsluiting.

Vooruitzichten

Als gevolg van de recente overnames voorziet Ascencio dat haar huurinkomsten voor het lopende boekjaar zouden moeten uitkomen op 38,8 miljoen EUR, tegenover 36,0 miljoen EUR voor het boekjaar 2015/2016.

Op basis van deze vooruitzichten, en van de gunstige resultaten over de eerste negen maanden, het bedrijf overweegt het voorstel van een brutodividend die op ten minste 3,10 EUR per aandeel zal bedragen.

Zoals voorheen blijft Ascencio op zoek naar nieuwe investeringsprojecten, met een uitgesproken voorkeur voor projecten die de kasstromen veiligstellen en aandeelhouderswaarde creëren.

Financiële kalender

| | |
|---|----------------------------|
| Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2016 | 25 november 2016 |
| Gewone algemene vergadering | 31 januari 2017 om 14.30 u |
| Betalbaarstelling van het dividend | 3 februari 2017 |

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

Haar gebouwen vertegenwoordigen een reële waarde van 574 miljoen EUR.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel.

Haar beurskapitalisatie bedraagt op 30 juni 2016 403 miljoen EUR.

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

Neem voor bijkomende informatie contact op met:

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

Marc BRISACK⁴
Algemeen directeur
Tel.: 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

⁴ Zaakvoerder van Somabri bvba