

PERSBERICHT
Gereguleerde informatie

24 november 2016
Onder embargo tot 17u40

RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2015-2016

- ◇ **COURANT NETTORESULTAAT^(APM) : 25,0 MILJOEN EUR, EEN STIJGING MET 9,1%**
- ◇ **REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN: 572 MILJOEN EUR, HETZIJ EEN STIJGING MET 51 MILJOEN EUR**
- ◇ **DE BEZETTINGSGRAAD STIJGT TOT 98,6 %, TEGEN 97,7 % OP 30/09/2015**
- ◇ **NETTO-ACTIEF PER AANDEEL^(APM) : 49,97 EUR OP 30/09/2016 TEGENOVER 46,52 EUR OP 30/09/2015**
- ◇ **VOORSTEL OM HET BRUTO DIVIDEND TE VERHOGEN VAN 3,05 EUR TOT 3,20 EUR PER AANDEEL WAARVAN EEN BEDRAG VAN 3,00 EUR BETAALBAAR ALS INTERIM-DIVIDEND IN HET KADER VAN EEN KEUZEDIVIDEND IN AANDELEN**

Aan de vooravond van de viering van haar tiende verjaardag, Ascencio heeft weer een mooie vooruitgang van haar resultaten geregistreerd.

De waarde van de portofolio is toegenomen met meer dan 50 miljoen EUR met name dankzij een eerste investering van ongeveer 30 miljoen EUR door de overname van 3 handelsgebouwen in de beste retail parks in Spanje. Tegelijkertijd heeft Ascencio sommige niet-strategische activa in België voor meer dan 20 miljoen EUR overgedragen.

Op financieel vlak, zijn de kosten van financiering door banken gedaald weliswaar zonder dat er een herstructurering van de bestaande dekking instrumenten uitgevoerd werd en dat de politiek betreffende het behouden van de rentevoeten boven de 70% verder tot in 2020 uitgezet werd.

De operationele resultaten zijn ook zeer bevredigend met een bezettingsgraad boven 98 % en dubieuze vorderingen lager dan 0,03 % van de gefactureerde huurgelden.

Wetend dat men op de mogelijkheid tot schadelijke impact van de e-commerce moeten letten, geloven wij dat door de consumenten toegankelijke, kwalitatieve, gevarieerde, complementaire en innoverende winkel omgevingen aan te bieden onze ontwikkeling verder te kunnen zetten.

^(APM) Alternatieve Prestatiemaatstaven ("APM – Alternative Performance Measures") in de betekenis van de Guidelines van de ESMA: zie bijlage 1.

De vastgoedportefeuille van Ascencio

Per 30 september 2016 bestaat de vastgoedportefeuille van Ascencio uit 102 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 415.982 m².

	Commerciële oppervlakte (m ²)		Reële waarde (000 EUR)	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
België	288.562	318.165	345.310	353.180
Frankrijk	115.592	98.193	199.047	167.794
Spanje	11.828	0	27.775	0
TOTAAL	415.982	416.358	572.132	520.974

Investerings tijdens het boekjaar:

Tijdens dit boekjaar realiseerde Ascencio meerdere overnames in Frankrijk en in Spanje, voor een totaal investeringsbedrag van 56 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 retailparks van Madrid, Barcelona en Valencia. Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op.
- op 16 september 2016 heeft Ascencio een But-winkel met een oppervlakte van 7.000 m² verworven in de handelszone van Nancy Houdemont. Op jaarbasis levert deze winkel 0,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op.

In Caen heeft Ascencio 1.340 m² bijgebouwd zodat Intersport zijn verkoopoppervlakte kon uitbreiden tot 3.340 m².

Op de site te La Louvière heeft Ascencio 2.500m² aan commerciële oppervlakte bijgebouwd die inmiddels verhuurd is aan Traffic en aan Club.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio de volgende verkopen gerealiseerd:

- Ascencio heeft op 23 december 2015 al haar eigendommen in Verviers verkocht aan de stad Verviers.
- op 31 mei 2016 heeft Ascencio een magazijngebouw, gelegen in Heppignies met een oppervlakte van 9.879m², verkocht.
- op 26 september 2016 heeft Ascencio een portefeuille met 17 gebouwen verkocht waarvan 16 handelspanden te Mont-sur-Marchienne, Charleroi, Herstal, Spa, Soignies, Seraing, Leuze, Lessines, Florennes, Courcelles, Marcinelle (3), Virton, Couvin en Andenne met een totale oppervlakte van om en bij de 15.000 m², en tevens een industrieel gebouw te Braine-l'Alleud (met 2.630 m² kantoren en opslagruimte).

Bij constante perimeter vertoont de waarde van de portefeuille een stijging van 3,0%, 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 ERV (geraamde huurwaarde).

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen) ^(APM)	593.131	538.551
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	572.132	520.974
Contractuele huurgelden ^(APM)	39.850	37.101
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen ^(APM)	40.398	37.962
Bruto rendement	6,72%	6,89%
Procentuele bezettingsgraad	98,6%	97,7%

Ondanks de sombere economische context is Ascencio erin geslaagd haar bezettingsgraad lichtjes te verhogen van 97,7 tot 98,6%.

Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 30 september 2016

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
HUURINKOMSTEN	38.835	35.978
Met verhuur verbonden kosten	-87	-100
Niet doorgefactureerde huurlasten	-286	-413
VASTGOEDRESULTAAT	38.462	35.465
Overige opbrengsten en kosten	25	-12
Vastgoedkosten	-2.382	-2.308
Algemene kosten	-3.235	-2.807
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	32.870	30.338
Operationele winstmarge (APM)	84,6%	84,3%
Financiële inkomsten	1	1
Netto rentelasten	-7.307	-6.846
Overige financiële kosten	-204	-195
Belastingen op het courant resultaat (*)	-343	-360
COURANT NETTORESULTAAT (APM)	25.017	22.938
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	120	-50
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.005	-2.518
Overig resultaat op de portefeuille	0	90
Resultaat op de portefeuille	15.125	-2.478
Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39)	162	2.364
Exit-taks	50	-43
Uitgestelde belastingen	-118	-235
NETTORESULTAAT	40.237	22.547

(*) Belastingen zonder rekening te houden met uitgestelde belastingen en exit-taks

De huurinkomsten bedroegen 38,8 miljoen EUR, een stijging met 7,9% ten opzichte van het vorig boekjaar.

Deze toename is het resultaat van de investeringen tijdens de twee voorbije boekjaren.

Bij constante perimeter blijven de huurgelden stabiel (- 0,2%).

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land weer:

HUURINKOMSTEN (in 000 EUR)	30/09/2016		30/09/2015	
België	24.784	64%	24.602	68%
Frankrijk	13.019	33%	11.376	32%
Spanje	1.033	3%	0	0%
TOTAAL	38.836	100%	35.978	100%

Het vastgoedresultaat bedraagt 38,5 miljoen EUR (tegenover 35,5 miljoen EUR in 2014/2015).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 32,9 miljoen EUR (30,3 miljoen EUR voor het vorige boekjaar), een toename met 8,3%.

De operationele marge bedraagt 84,6%.

De investeringen tijdens het boekjaar werden gefinancierd met schulden; de rentelasten bedragen 7,3 miljoen EUR tegenover 6,8 miljoen EUR in het boekjaar 2014/2015.

De gemiddelde kostprijs van de schuldenlast (marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen)^(APM) bedraagt 3,09% en is gedaald ten opzichte van het boekjaar 2014/2015 (3,47%).

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 25,0 miljoen EUR, een toename met 9,1% ten opzichte van het vorig boekjaar.

De niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- +15,0 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 daling van de kapitalisatierentevoet en de lichte stijging van de ERV;
- +0,2 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- - 0,1 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor latente meerwaarden op de Franse activa.

Het nettoresultaat bedraagt 40,2 miljoen EUR, tegenover 22,5 miljoen EUR tijdens het vorige boekjaar.

GECONSOLIDEERDE BALANS (in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
ACTIVA	583.004	531.265
Vastgoedbeleggingen	572.132	520.974
Andere vaste activa	1.698	1.066
Handelsvorderingen	4.603	4.234
Beschikbare middelen	3.341	3.153
Overige vlottende activa	1.229	1.837
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	583.004	531.265
Eigen vermogen	318.032	287.620
Langlopende financiële schulden	199.509	160.830
Andere langlopende verplichtingen	17.162	20.151
Kortlopende financiële schulden	35.986	53.733
Overige kortlopende verplichtingen	12.315	8.931
SCHULDRATIO (*)	42,7%	42,2%

(*) Berekend volgens het KB van 13/07/2014

Activa

Op 30 september 2016 werden de gebouwen gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald door de norm IAS 40), voor een bedrag van 572,1 miljoen EUR, zijnde 98,1% van de geconsolideerde activa, waarvan

- 345,3 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 199,0 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk.
- 27,8 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

Passiva

De financiële schulden bedragen 235,5 miljoen EUR (tegenover 214,6 miljoen op 30 september 2015), waarvan

- 199,5 miljoen EUR op meer dan een jaar;
- 36,0 miljoen EUR op minder dan een jaar.

De financiële kortetermijnschulden bevatten een bedrag van 21 miljoen EUR aan thesauriebewijzen die uitgegeven werden in het kader van een Commercial Paper-programma ten belope van maximaal 50 miljoen EUR dat we in juni 2016 hebben uitgegeven met de bedoeling om de gemiddelde financiële kosten van de vennootschap te drukken.

De verhoging van de financiële schulden vindt haar oorsprong in de schuldfinanciering van investeringen tijdens het boekjaar.

Naast de financiële schulden op meer dan een jaar omvatten de langlopende verplichtingen hoofdzakelijk de negatieve waarde van de dekkingsinstrumenten (14,2 miljoen EUR).

De schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 42,7% op 30 september 2016, tegenover 42,2% op 30 september 2015.

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 2015/2016 – Interim-dividend

Rekening houdend met de gestegen resultaten zal de statutaire zaakvoerder de Algemene vergadering van 31 januari 2017 voorstellen een bruto dividend uit te keren van 3,20 EUR per aandeel, een stijging van 4.9% ten opzichte van het vorige boekjaar.

De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA heeft beslist op deze 23 november 2016 een interim-dividend over het boekjaar 2015-2016 betaalbaar te stellen. Dit interim-dividend bedraagt 3,00 EUR bruto per aandeel (hetzij 2,19 EUR netto per aandeel, op basis van een roerende voorheffing van 27%).

De statutaire zaakvoerder heeft eveneens beslist om in dit kader de aandeelhouders van Ascencio, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun schuldvordering, die ontstaat uit de uitkering van het interim-dividend, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het interim-dividend in contanten te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

De modaliteiten van dit keuzedividend zijn opgenomen in een persbericht hieromtrent dat tevens op 24 november 2016 wordt verspreid en in het Informatiememorandum dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio.

Vooruitzichten

In het boekjaar 2016-2017, zouden de huurinkomsten gebaseerd op de samenstelling van de huidige vastgoed portefeuille 39,8 miljoen EUR bedragen met als resultaat, wel onafhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen, dat de uit te delen bruto dividend van dezelfde orde van grote dan deze voorgesteld door de raad van bestuur voor het boekjaar 2015-2016 zou kunnen zijn.

Met een schuldenlast van 42,7% per 30 september 2016 beschikt nog Ascencio over een investeringscapaciteit van 85 M^o EUR voor dat de drempel van 50% bereikt word.

De investeringsstrategie van Ascencio is gefocust op kwalitatieve handelspanden, welke aan de rand van grote stadskernen vaak zijn gelegen.

Bij de evaluatie van nieuwe projecten zijn de duurzaamheid van de cash-flows en de creatie van waarde ten voordeel van de aandeelhouder twee van de meest kritisch geanalyseerde factoren.

Financiële kalender¹

Gewone algemene vergadering	31 januari 2017 om 14u30
Tussentijdse verklaring van 31 december 2016	23 februari 2017
Financieel halfjaarverslag per vrijdag 31 maart 2017	12 juni 2017
Tussentijdse verklaring van vrijdag 30 juni 2017	3 augustus 2017
Jaarbericht per zaterdag 30 september 2017	27 november 2017
Gewone algemene vergadering	31 januari 2018 om 14u30

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht worden gelezen samen met het financiële jaarverslag per 30 september 2016 dat uiterlijk een maand voor de algemene vergadering van 31 januari 2017 kan worden geraadpleegd op de website www.ascencio.be.

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

Haar gebouwen vertegenwoordigen een reële waarde van 572 miljoen EUR.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel.

Haar beurskapitalisatie bedraagt op vrijdag 30 september 2016 411 miljoen EUR.

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

Bijkomende inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Marc Brisack²
Algemeen directeur
Tel.: +32 (0) 71.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Stéphanie Vanden Broecke
Juridisch directeur
Tel: +32 (0)71.91.95.00
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Michèle Delvaux
Financieel directeur
Tel : +32 (0) 71 91 95 00
michele.delvaux@ascencio.be

¹ Data onder voorbehoud

² Zaakvoerder van Somabri bvba

BIJLAGE 1

Alternatieve Prestatiemaatstaven ("APM – Alternative Performance Measures")

Sinds vele jaren maakt Ascencio in haar financiële communicatie gebruik van APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven – Alternative Performance Measures) in de betekenis van de Guidelines hierover uitgevaardigd door de ESMA (Europese Autoriteit voor effecten en markten – European Securities and Markets Authority). Deze APM's werden voor de sector vastgelegd of door Ascencio zelf, om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties. De APM's die opgenomen zijn in dit persbericht worden aangeduid met (APM). Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-regels of bij wet worden niet beschouwd als APM's. Ook maatstaven op basis van rubrieken van de resultatenrekening of van de balans zijn geen APM's.

U vindt hierna de volgende definities van APM's die in dit persbericht voorkomen:

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

Kostprijs van de financiële schulden (zoals in de rubrieken XXI en XXII van de resultatenrekening) gedeeld door het gemiddeld niveau van de financiële schuldenlast tijdens de periode.

Contractuele huurgelden

De huren die volgens de bepalingen van de huurovereenkomsten met de vennootschap op een bepaalde datum zijn overeengekomen.

Deze APM maakt het mogelijk om op een bepaalde datum het rendement van een portefeuille te berekenen.

Operationele marge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille gedeeld door de huurinkomsten

Deze AMP meet de operationele rendabiliteit van de gebouwen.

Courant nettoresultaat

Resultaat vóór resultaat op portefeuille, vóór de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39), vóór exit-taks en uitgestelde belastingen.

Deze APM maakt het mogelijk om het rendement van de vennootschap te berekenen, vóór de impact van niet-recurrente bestanddelen zoals de variaties van de niet-monetaire waarde van de financiële activa en passiva, de exit-taks en de uitgestelde belastingen.

Deze maatstaf is niet in overeenstemming met de richtlijnen van de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA)¹ en van kracht sedert 3 juli 2016. Een geschikte alternatieve maatstaf zal weldra worden voorgesteld door de ganse sector die verenigd is in de BE-REIT.

Investeringswaarde

De waarde van een gebouw, geschat door een deskundige, zonder aftrek van de overdrachtsbelasting (vroeger de overdrachtswaarde).

Deze AMP is de basis voor de bepaling van de reële waarde zoals deze wordt gedefinieerd volgens de internationale boekhoudnormen in IFRS.

Geschatte huurwaarde ("ERV")

De potentiële huurwaardes bepaald door de vastgoeddeskundigen van de handelspannen van de vennootschap, gebaseerd op hun kennis van de vastgoedmarkt, rekening houdend met de verschillende factoren zoals de ligging, de duur van de huurovereenkomsten, de kwaliteit van het gebouw en de marktomstandigheden.

¹ Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA)