

PERSMEDEDELING Gereguleerde informatie

6 augustus 2015
Onder embargo tot 17u40

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2014/2015

- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt 526 miljoen EUR, een stijging met 48 miljoen EUR ten opzichte van 30 september 2014
- Operationeel resultaat van 22,5 miljoen EUR (+9,1%) en courant nettoresultaat van 16,8 miljoen EUR (+17,3%)
- Courant nettoresultaat per aandeel van 2,72 EUR¹
- Bezettingsgraad van 97,8% op 30 juni 2015
- Geconsolideerde schuldgraad van 43,2% op 30 juni 2015
- Verwacht bruto dividendrendement : steeds hoger dan 5 %

Kerncijfers per 30 juni 2015

De resultaten voor de 9 eerste maanden van het boekjaar vertonen een sterke stijging ten opzichte van de 9 eerste maanden voor het vorige boekjaar.

Deze progressie komt voort uit belangrijke investeringen

- tijdens het voorbije boekjaar: verwerving van een retailpark in Chalon-sur-Saône in december 2013 en verwerving, eveneens in december 2013, van een portefeuille middelgrote winkelunits met gespecialiseerde winkelketens op sites bij de Cora-shoppingscentra van Anderlecht, Châtelineau, la Louvière, Messancy en Rocourt;
- tijdens het lopende boekjaar: verwerving van een retailpark in Couillet en van vijf handelspanden in België en in Frankrijk in maart en april 2015.

¹ De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt beïnvloed door de nieuwe aandelen die werden uitgegeven in het kader van de kapitaalsverhoging op 31 maart 2014 en in het kader van het optioneel dividend van 26 februari 2015.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	30/06/2015 (000 EUR) 9 maanden	30/06/2014 (000 EUR) 9 maanden	30/06/2015 (000 EUR) 3 maanden	30/06/2014 (000 EUR) 3 maanden
Vastgoedresultaat	26.195	24.074	9.249	8.413
Andere operationele opbrengsten en kosten	3	-70	32	-9
Vastgoedkosten	-1.610	-1.487	-592	-463
Algemene kosten	-2.124	-1.924	-646	-649
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	22.463	20.593	8.042	7.292
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	1	9	0	0
Interestkosten	-5.074	-5.127	-1.786	-1.660
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-172	-140	-24	-64
Belastingen op het courant nettoresultaat	-381	-978	-35	-421
Courant nettoresultaat (1)	16.837	14.357	6.197	5.148
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	20	66	20	55
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-268	38	672	323
Ander portefeuilleresultaat	90	-85	0	-85
Resultaat op de portefeuille	-158	19	692	293
Impact IAS 39	2.482	-2.738	2.202	-1.556
Uitgestelde belastingen	-244	0	-41	0
Exit Tax	-43	-1.192	0	0
Nettoresultaat	18.874	10.445	9.049	3.884

Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,72	2,97	1,00	0,85
---	-------------	-------------	-------------	-------------

Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,05	2,16	1,46	0,64
---	-------------	-------------	-------------	-------------

Gemiddeld gewogen aantal aandelen	6.182.768 ⁽²⁾	4.829.784 ⁽²⁾	6.182.768	6.037.230
Totaal aantal bestaande aandelen	6.182.768	6.037.230	6.182.768	6.037.230

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

(2) : Gemiddeld gewogen aantal aandelen dat deelt in de resultaten

De huurinkomsten bedroegen tijdens de eerste drie kwartalen van het boekjaar 26,6 miljoen EUR, een toename met 9,8% ten opzichte van 30 juni 2014.

Bij constante perimeter blijven de huurgelden stabiel.

Het vastgoedresultaat stijgt met 8,8% door de gestegen huurinkomsten.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 22,5 miljoen EUR (20,6 miljoen EUR op 30 juni 2014), een toename met 9,1%. De operationele marge bedraagt 84,4%.

De rentelasten bedragen 5,1 miljoen EUR, een lichte achteruitgang ten opzichte van 30 juni 2014, als gevolg van de kapitaalsverhoging van maart 2014 en de versterking van de eigen middelen van

februari 2015 in het kader van het keuzedividend. De gemiddelde kost van het vreemd vermogen bedraagt tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar 3,54% (marges inbegrepen).

Na aftrek van de belastingen verbonden met de resultaten van de panden die in december 2013 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 op 30 juni 2015 16,8 miljoen euro, een toename met 17,3% ten opzichte van op 30 juni 2014.

Het courante nettoresultaat per aandeel bedraagt 2,72 EUR (2,97 EUR/aandeel op 30 juni van het vorige boekjaar, vóór de impact van de stijging van het aantal aandelen in maart 2014 en februari 2015).

De niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- - 0,3 miljoen EUR, zijnde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40);
- + 2,5 miljoen EUR als gevolg van 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 de eerste negen maanden van het boekjaar 18,9 miljoen EUR, tegenover 10,4 miljoen op 30 juni 2014.

Geconsolideerde balans per 30 juni 2015

('000 EUR)	30/06/2015	30/09/2014
Activa	533.576	493.162
Vaste activa	526.644	478.450
Vlottende activa	6.932	14.712
Eigen vermogen en verplichtingen	533.576	493.162
Eigen vermogen	283.876	274.143
Langlopende verplichtingen	220.729	186.946
Kortlopende verplichtingen	28.971	32.072

Op 30 juni 2015 bestaan de activa (534 miljoen EUR) hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen (526 miljoen EUR, met inbegrip van projecten in ontwikkeling) en vlottende activa (7 miljoen EUR) met liquiditeiten, handelsvorderingen en fiscale vorderingen.

Op 30 juni 2015 bestaan de passiva uit het eigen vermogen ten belope van 284 miljoen EUR en een totale schuld van 250 miljoen EUR.

De **intrinsieke waarde** per aandeel² bedraagt 45,91 EUR, tegenover 45,41 EUR op 30 september 2014.

De **schuldratio**³ per 30 juni 2015 bedraagt 43,2%, tegenover 43,5% op 31 maart 2015 en 38,1% op 30 september 2014.

Investerings

² Op basis van het totale aantal bestaande aandelen op 30/06/2015, hetzij 6.182.768 (tegenover 6,037230 aandelen op 30/09/2014).

³ De schuldgraad werd berekend conform het KB van 13 juli 2014.

Tijdens de eerste 9 maanden van het boekjaar deed Ascencio twee overnames in België en vier in Frankrijk, voor een totaal investeringsbedrag van 44,9 miljoen EUR:

- Op 11 maart 2015 verwierf Ascencio de winkel Go Sports (2.151 m²) op de site van het Cora winkelcentrum van Messancy. Door deze overname bezit Ascencio nu alle middelgrote winkelunits op deze commerciële site.
- Op 17 maart 2015 verwierf Ascencio de naamloze vennootschap Primmodev, eigenaar van het nieuwe retailpark "Bellefleur" van 15.000 m² aan de Route de Philippe in Couillet. Dit retailpark opende zijn deuren in februari 2014 en biedt hoofdzakelijk ruimte aan nationale merken (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). Het park is volledig verhuurd, met een jaarlijkse huuropbrengst van 1,7 miljoen EUR.
- In maart en april 2015 verwierf Ascencio vier handelspanden in Frankrijk, in Bourgouin-Jallieu, Isle d'Abeau, Chanas en Choisey, voor een totaal bedrag van 13,3 miljoen EUR. Deze gebouwen zijn volledig verhuurd (Aldi, Stockomani, Sport 2000, Planète Cash, Satoriz, Grand Frais ...). Ze vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 9.900 m² en genereren een jaarlijkse huurinkomst van 1 miljoen EUR.

Ascencio rondde daarnaast de bouw af van een tweede pand van 887 m² op haar site van Hamme Mille. De eerste van de beide handelsunits, verhuurd aan een gespecialiseerde verfwinkel, opende op 26 mei 2015 de deuren.

Desinvestering

Op 3 november 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 29 april 2015 werd er een voorlopige koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een niet-strategisch semi-industrieel gebouw van 1.140 m² in Sombreffe. Deze transactie vertegenwoordigt een meerwaarde van 20.000 EUR.

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2015

Rekening houdend met de investeringen en desinvesteringen aan het begin van het boekjaar, bedraagt de reële waarde van de portefeuille (exclusief ontwikkelingsprojecten) 523,2 miljoen EUR op 30 juni 2015, tegenover 476,8 miljoen op 30 september 2014.

('000 EUR)	30/06/2015	31/03/2015	30/09/2014
Investeringswaarde (*)	540.866	535.737	490.330
Reële waarde (*)	523.222	518.503	476.755
Contractuele huurgelden	37.382	37.171	33.843
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	38.207	37.938	34.652
Brutorendement	6,91%	6,94%	6,90%
Procentuele bezettingsgraad (**) in %	97,8%	98,0%	97,7%

(*) exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten

(**) gebaseerd op de huurwaarde

Op 30/06/2015 bedraagt de bezettingsgraad 97,8%.

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30 juni 2015

Geen enkel ander markant feit heeft na 30 juni 2015 invloed gehad op de ontwikkeling van de vastgoedbevak, noch op de halfjaarlijkse financiële overzichten.

Vooruitzichten

Op basis van deze resultaten voor de eerste negen maanden beoogt Ascencio voor het boekjaar 2014/2015 de uitkering van een bruto dividend dat minstens gelijk is aan dat van het vorige boekjaar, met name minstens 3,00 EUR per aandeel.

Financiële kalender

Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2015	30 november 2015
Gewone algemene vergadering	29 januari 2016 om 14u30
Betaalbaarstelling van het dividend	5 februari 2016

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

Haar gebouwen vertegenwoordigen een reële waarde van 526 miljoen EUR.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel.

Haar beurskapitalisatie bedraagt op 30 juni 2015 343 miljoen EUR.

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

Neem voor bijkomende informatie contact op met:

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

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

⁴ Zaakvoerder van Somabri bvba