

PERSMEDEDELING
Gereguleerde informatie

7 augustus 2014
Onder embargo tot 7u30

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2013/2014

COURANT NETTORESULTAAT PER AANDEEL GESTEGEN EN IN LIJN MET HET BUDGET:
2,97 EUR PER AANDEEL TEGENOVER 2,84 EUR OP 30 JUNI 2013

BEHOUD VAN HET VERWACHTE DIVIDEND:
3,00 EUR BRUTO PER BESTAAND AANDEEL (COUPONS 10 EN 11)
1,50 EUR BRUTO PER NIEUW UITGEGEVEN AANDEEL (COUPON 11) ¹

Kerncijfers per 30 juni 2014

De resultaten voor de eerste negen maanden van het boekjaar zijn in lijn met de verwachtingen.

Over de eerste drie kwartalen van het lopend boekjaar samen bedragen de **huurinkomsten** 24,2 miljoen EUR, een toename met 23,3% ten opzichte van de huurinkomsten op 30 juni 2013. Deze sterke stijging is het gevolg van belangrijke investeringen voor een totaal bedrag van 123 miljoen euro: in mei 2013 in Cormontreuil en in december 2013 in Chalon-sur-Saône en op vijf sites bij de Cora-shoppingscentra van Anderlecht, Châtelineau, la Louvière, Messancy en Rocourt.

Het **courant nettoresultaat** bedraagt 14,4 miljoen EUR voor de eerste drie kwartalen samen, een toename met 19,4% ten opzichte van het courant nettoresultaat dat werd geboekt aan het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2012/2013 (12,0 miljoen EUR).

Uitgedrukt per aandeel, en rekening houdende met de 1.811.169 nieuw uitgegeven aandelen van 31 maart 2014, bedraagt het **courante nettoresultaat** op 30 juni 2014 **2,97 EUR per aandeel**, tegenover 2,84 EUR op 30 juni 2013.

¹ De 1.811.169 op 31/03/2014 nieuw uitgegeven aandelen geven voor het lopende boekjaar recht op een dividend dat overeenstemt met de helft van dat voor de bestaande aandelen vóór de kapitaalsverhoging.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	30/06/2014 (000 EUR) 9 maanden	30/06/2013 (000 EUR) 9 maanden	30/06/2014 (000 EUR) 3 maanden	30/06/2013 (000 EUR) 3 maanden
Vastgoedresultaat	24.074	19.313	8.413	6.639
Andere operationele opbrengsten en kosten	-70	46	-9	11
Vastgoedkosten	-1.487	-1.199	-463	-311
Algemene kosten	-1.924	-1.683	-649	-531
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	20.593	16.477	7.292	5.808
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	9	4	0	1
Interestkosten	-5.127	-4.350	-1.660	-1.476
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-140	-110	-64	-35
Belastingen op het courant nettoresultaat	-978	0	-421	0
Courant nettoresultaat (1)	14.357	12.021	5.147	4.298
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	66	-44	55	-44
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38	-79	323	444
Ander portefeuilleresultaat	-85	-108	-85	0
Resultaat op de portefeuille	19	-231	293	400
Impact IAS 39	-2.738	2.958	-1.556	2.468
Exit taks	-1.192	0	0	0
Nettoresultaat	10.445	14.747	3.884	7.164

Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,97	2,84	0,85	1,02
---	-------------	-------------	-------------	-------------

Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,16	3,49	0,64	1,70
---	-------------	-------------	-------------	-------------

Aantal aandelen	4.829.784 ⁽²⁾	4.226.061	6.037.230	4.226.061
------------------------	---------------------------------	------------------	------------------	------------------

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

(2) : Gemiddeld gewogen aantal aandelen over de eerste negen maanden van het boekjaar.

De rentelasten bedragen 5,13 miljoen EUR, tegenover 4,35 miljoen EUR op 30 juni 2013. De stijging is het gevolg van de volledige financiering door bankleningen van de investeringen in 2013, en dit tot eind maart 2014.

De gemiddelde kost van het vreemd vermogen over de eerste negen maanden van het boekjaar bedraagt 3,63% (marges inbegrepen), tegenover 3,78% op 30 juni 2013.

De belastingen op het courant resultaat (978 kEUR) omvatten hoofdzakelijk 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 niet werkzaam is onder het statuut van vastgoedbevak.

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde, blijft bij constante perimeter stabiel sinds het begin van het boekjaar.

Het nettoresultaat voor de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar samen bedraagt 10,4 miljoen EUR, tegenover 14,7 miljoen EUR voor dezelfde periode van het boekjaar 2012/2013. De daling is het gevolg van twee niet-recurrente elementen:

- enerzijds een daling van de reële waarde van de dekkingsinstrumenten ten belope van 2,7 miljoen EUR, tegenover een stijging van 2,9 miljoen op 30 juni 2013. Deze daling is een niet-monetair element dat geen impact heeft op de cash-flow van de vennootschap.
- anderzijds de exit tax (1,2 miljoen EUR) in verband met de verwerving van het pand in Chalon-sur-Saône in december 2013.

Geconsolideerde balans per 30 juni 2014

(In duizend EUR)	30/06/2014	30/09/2013
Actief	486.774	381.852
Vaste activa	482.403	377.041
Vlottende activa	4.370	4.812
Eigen vermogen en verplichtingen	486.774	381.852
Eigen vermogen	270.338	195.612
Langlopende verplichtingen	173.385	137.841
Kortlopende verplichtingen	43.051	48.399

Op 30 juni 2014 bestaan de activa (487 miljoen EUR) hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen (481 miljoen EUR, met inbegrip van projecten in ontwikkeling) en vlottende activa (4 miljoen EUR) met liquiditeiten, handelsvorderingen en fiscale vorderingen.

Op 30 juni 2014 bestaan de passiva uit het eigen vermogen ten belope van 270 miljoen EUR en een totale schuld van 216 miljoen EUR. De toename van het eigen vermogen is het gevolg van de kapitaalsverhoging die in maart 2014 met succes werd afgerond.

De intrinsieke waarde per aandeel¹ bedraagt 44,78 EUR, tegenover 45,89 EUR op 30 juni 2013.

De schuldratio² per 30 juni 2014 bedraagt 38,3%, tegenover 45,4% op 30 juni 2013 en 39,9% op 31 maart 2014.

Investerings

Tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar 2013/2014 deed Ascencio twee belangrijke overnames, voor een totaal investeringsbedrag van 103,5 miljoen EUR:

- op 6 december 2013 verwierf Ascencio de Franse vennootschap SAS Les Portes du Sud, eigenaar van een retailpark in de belangrijkste handelszone van Chalon-sur-Saône (zone Chalon sud). Dit recente complex (2009-2010) biedt ruimte aan 15 winkelketens, op 11.400m². Het park is volledig verhuurd, met een jaarlijkse huuropbrengst van 1.340.000 EUR. Het betreft een investering van ongeveer 18,5 miljoen EUR. Het initiële bruto vastgoedrendement bedraagt 6,81% en de bezettingsgraad 100%.
- Op 17 december 2013 volgde de overname van de NV Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), eigenaar van een dertigtal handelspanden verdeeld over vijf sites bij de Cora-shoppingscentra van Anderlecht (5.000 m²), Châtelineau (21.000 m²), La Louvière (18.000 m²), Messancy (17.000 m²) en Rocourt (6.600 m²).

¹ Op basis van het totale aantal bestaande aandelen op 30/06/2014, hetzij 6.037.230 (tegenover 4.226.061 aandelen op 30/09/2013).

² De schuldratio werd berekend conform het KB van 7 december 2010.

De reële waarde van deze vastgoedportefeuille zoals bepaald door de vastgoeddeskundige van de vennootschap bedraagt bij de overname bijna 85.000.000 EUR en genereert jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 5.450.000 EUR. Het initiële bruto vastgoedrendement bedraagt 6,26% en de bezettingsgraad 99,1%.

Ascencio verwierf daarnaast op 24 maart 2014 een tweede ontwikkelingsfase bij het retailpark van Caen (Rots), in het kader van een verkoop op plan (VEFA - Vente en l'état futur d'achèvement - Verkoop in toekomstige staat van oplevering). Het betreft een investering van ongeveer 9,4 miljoen EUR voor de bouw van een nieuw pand van 7.000 m² (verdeeld in vier handelspanden). De site is in aanbouw en voor 100% voorverhuurd. De site zal zijn deuren openen in oktober 2014.

Deze overnames kaderen in de ontwikkelingsstrategie van de vennootschap, zowel in Frankrijk als in België, en vertaalden zich in een toename van de vastgoedportefeuille met 28% sinds de aanvang van het boekjaar. Op 30 juni 2014 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 481,3 miljoen EUR, tegenover 375,9 miljoen EUR op 30 september 2013.

De waarde van de vastgoedportefeuille blijft bij constante perimeter stabiel sinds het begin van het boekjaar.

Desinvesteringen

Sinds het begin van het boekjaar heeft Ascencio twee niet-strategische sites afgestoten:

- Op 1 april 2014 verkocht Ascencio een commercieel gebouw van 1.663 m² met meerdere handelspanden in het stadscentrum van Dendermonde, voor een bedrag van 3,80 miljoen EUR. Rekening houdende met transactiekosten genereerde deze verkoop een netto minderwaarde van 75 kEUR.
- Op 16 mei 2014 verkocht Ascencio voor een bedrag van 1,65 miljoen EUR een commercieel gebouw met een oppervlakte van 1.969 m², gelegen aan de Quai d'Arona te Huy. Rekening houdende met transactiekosten genereerde deze verkoop een netto meerwaarde van 131 kEUR.

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2014

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde, blijft bij constante perimeter stabiel sinds het begin van het boekjaar. Rekening houdend met de verkoop van het commercieel gebouw te Dendermonde op 01/04/2014³, bedraagt de reële waarde van de portefeuille 474 miljoen EUR⁴ op 30 juni 2014, tegenover 477 miljoen op 31 maart 2014.

(In duizend EUR)	30/06/2014	31/03/2014	30/06/2013
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	473.967	477.326	377.534
Contractuele huurgelden	34.003	34.129	27.440
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	35.026	35.130	28.129
Brutorendement	6,97%	6,95%	7,08%
Procentuele bezettingsgraad^(*) in %	97,1%	97,2%	97,6%

(*) gebaseerd op de huurwaarde

Op 30/06/2014 bedraagt de bezettingsgraad 97,1%.

³ Op 31/03/2014 was het gebouw van Huy, waarvoor op 27/02/2014 een compromis werd ondertekend, in de balans opgenomen bij de activa bestemd voor verkoop.

⁴ Exclusief projecten in ontwikkeling

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30 juni 2014

Geen enkel ander markant feit heeft na 30 juni 2014 invloed gehad op de ontwikkeling van de vastgoedbevak, noch op de halfjaarlijkse financiële overzichten.

Notering van het aandeel op Euronext

Sinds 28 mei 2014 noteert het Ascencio-aandeel op de continumarkt van Euronext Brussel, na het afsluiten van een liquiditeits- en marktactiveringsovereenkomst met Petercam.

Tussen 1 april 2014 en 30 juni 2014 werden via de beurs 228.417 aandelen (dit is 3,78% van het kapitaal) verhandeld, binnen een prijsvork van 50,84 EUR tot 53,00 EUR, wat getuigt van een beduidende verbetering van de liquiditeit van het aandeel.

Vooruitzichten

De courante resultaten voor de eerste negen maanden van het boekjaar zijn in lijn met de verwachtingen die werden bepaald en gepubliceerd in het kader van de kapitaalsverhoging.

Op basis van deze verwachtingen beoogt Ascencio voor het boekjaar 2013/2014 de uitkering van een bruto dividend van

- 3,00 EUR per bestaand aandeel van vóór de kapitaalsverhoging van 31 maart 2014;
- 1,50 EUR per nieuw uitgegeven aandeel bij de kapitaalsverhoging van 31 maart 2014.

Zoals voorheen blijft Ascencio nieuwe investeringsprojecten voor kwalitatieve activa bestuderen. De raad van bestuur van de zaakvoerder heeft echter geen enkel jaarlijks te bereiken investeringsvolume vastgelegd. Deze analyseert elke opportuniteit op basis van de duurzaamheid van de kasstromen en de waardecreatie voor de aandeelhouders.

Financiële kalender

Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2014	12 december 2014
Gewone algemene vergadering	2 februari 2015 om 14u30
Betaalbaarstelling van het dividend	9 februari 2015

ASCENCIO is een vastgoedbevak die hoofdzakelijk actief is in de sector van de retail warehouse.

Haar gebouwen vertegenwoordigen een reële waarde van ongeveer 378 miljoen EUR.

Ascencio CVA is genoteerd op Euronext Brussel.

Haar beurskapitalisatie bedraagt op 30 juni 2014 314 miljoen EUR.

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

Neem voor bijkomende informatie contact op met:

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