

13 februari 2009
Onder embargo tot 17u45

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

EERSTE KWARTAAL 2009

CASHFLOW STIJGT: + 15,33%
LOPEND NETTORESULTAAT STIJGT: + 13,28 %
NETTORESULTAAT (MET NIET-MONETAIRE ELEMENTEN): -5,339 MILJOEN EUR
VARIATIE OP PORTEFEUILLE BIJ CONSTATE PÉRIMÈTER: -1,07 %
VARIATIE VAN DE DEKKINGSINSTRUMENTEN: - 4,944 MILJOEN EUR
TECHNISCHE ONZEKERHEID OVER DE UITKERING VAN EEN DIVIDEND

Kerncijfers per 31 december 2008

De **huurinkomsten** bedragen 4,530 miljoen EUR op 31 december 2008, ofwel een stijging met 8,9% in vergelijking met de huuropbrengsten die werden geregistreerd op 31 december 2007 tot een bedrag van 4,157 miljoen EUR.

Tijdens dit eerste kwartaal heeft Ascencio een stijging van het **onroerende nettoresultaat** geregistreerd, tot een bedrag van 3,346 miljoen EUR op 31 december 2008, in vergelijking met 2,755 miljoen EUR voor dezelfde periode op 31 december 2007.

Het **lopende nettoresultaat** stijgt zich aan 2,311 miljoen EUR op 31 december 2008 tegen 2,040 miljoen EUR op 31 december 2007.

Het lopende nettoresultaat houdt rekening met het feit dat het vermogen met 4,79% gestegen is in vergelijking met 31 december 2007.

Een waardevermindering van de vastgoedportefeuille in combinatie met het negatieve gevolg van de evaluatie van de financiële instrumenten op basis van IAS 39, namelijk -4,944 miljoen EUR, brengt het nettoresultaat evenwel op -5,339 miljoen EUR. De norm IAS 39 legt immers de tenlasteneming op van de niet-gerealiseerde waardevariatie op financiële instrumenten. Bijgevolg bedraagt het nettoresultaat -5,339 miljoen EUR op 31 december 2008 tegenover 2,834 miljoen EUR op 31 december 2007.

Wat de **intrinsieke waarde** per aandeel¹ betreft, die wordt vastgesteld op 46,54 EUR. Op 30 september 2008 was ze vastgesteld op 47,33 EUR na uitkering.

¹ Het totaal aantal aandelen bedraagt 2.980.625.

Alle overnames die tot nog toe hebben plaatsgevonden, werden uitgevoerd via bankschuld. De **schuldgraad** bedraagt op 31 december 2008 49,09% tegenover 42,40% op 31 december 2007 (42,05% op 30 september 2008).

Impact van de norm IAS 39

De impact van de norm IAS 39 als gevolg van de volatiliteit van de markten en de daling van de rentevoeten bedraagt -4,944 miljoen EUR. Ascencio heeft twee financiële dekkingsinstrumenten onderschreven tegen het renterisico voor een totaalbedrag van 70.000 KEUR. Het gaat in beide gevallen om een instrument van het type *IRS callable*.

Vastgoedportefeuille per 31 december 2008

De reële waarde van de vastgoedportefeuille groeit met 4,8% en gaat van 247,7 miljoen EUR op 31 december 2007 naar 259,6 miljoen EUR op 31 december 2008. Bij een constante perimeter registreert Ascencio, in vergelijking met 30 september 2008 een daling van 1,07%.

In de loop van het eerste kwartaal blijft de reële waarde van de portefeuille gemarkeerd door een lichte stijging met 2,81% in vergelijking met de reële waarde die werd vastgesteld tijdens het overeenkomstige kwartaal van vorig boekjaar (252,5 miljoen EUR). Dit verschil wordt gecreëerd door de aankoop van de winkels Primo² en het retailpark van Jemappes³.

De gebouwen van de portefeuille van Ascencio cva zijn geconcentreerd op de 'retail'-activiteit, die ongeveer 86% uitmaakt van de vastgoedportefeuille.

Op 31 december 2008 bedraagt de **bezettingsgraad** 94,48% (uitgezonderd huurwaarborg). In het eerste kwartaal van vorig boekjaar bedroeg de bezettingsgraad 94,54% (94,97 % op 30 september 2008). In de loop van dat eerste kwartaal heeft Ascencio 3 nieuwe huurcontracten afgesloten en 7 contracten verlengd.

Belangrijke gebeurtenissen en transacties

Op 22 december 2008 werd de oorspronkelijke akte voor de aankoop van het retailpark van Jemappes ondertekend.

Het bedrag van de transactie van dit retailpark dat in 2006 volledig gerenoveerd werd, is 9,749 miljoen EUR, op basis van een brutorendement van 6,5%. Dit retailpark strekt zich uit over een oppervlakte van 9.334 m² bruto en biedt 253 parkeerplaatsen.

Op dit ogenblik is de site voor 100% verhuurd. De belangrijkste huurders zijn Carrefour, Dreamland, Sportsworld en Auto 5.

Sinds 31 december 2008 heeft zich geen enkele significante gebeurtenis voorgedaan.

	31/12/2008	31/12/2007
<i>Reële waarde</i>	259.625.760 EUR	247.756.272 EUR
<i>Huurcontracten (m.i.v. huurwaarborgen)</i>	18.651.268 EUR	17.332.125 EUR
<i>Huurcontracten met de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen</i>	19.755.948 EUR	18.379.160 EUR
<i>Brutorendement</i>	6,98%	6,91%
<i>Nettorendement* in%</i>	6,78%	6,72 %
<i>Bezettingsgraad ** in%</i>	94,48%	94,54%

* netto yield initial m.i.v. de huurwaarborgen

** gebaseerd op de huurwaarde

² Zie persbericht van 10 maart 2008

³ Zie persbericht van 12 december 2008

Reële waarde van de portefeuille per activiteitssector

(x 1.000 EUR)	31/12/2008	31/12/2007
Winkels	229.484	214.757
Andere	30.152	32.998
Totaal	259.626	247.756

Geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	31/12/2008	31/12/2007
Activa		
Vaste activa	261.177	249.424
Vlottende activa	11.969	7.277
Totaal activa	273.146	256.701
Eigen vermogen en verplichtingen		
Kapitaal en uitgiftepremies	140.540	140.540
Reserves	3.521	3.324
Uitgestelde resultaten	-5.339	3.070
Totaal eigen vermogen	138.722	146.934
Langlopende verplichtingen	112.626	95.470
Kortlopende verplichtingen	21.798	14.297
Totaal verplichtingen	134.424	109.767
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	273.146	256.701

Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 EUR)	31/12/2008	31/12/2007
Huurinkomsten	4.530	4.157
Andere bedrijfsopbrengsten en kosten	115	229
Vastgoedresultaat	4.645	4.386
Vastgoedkosten	-576	-690
Algemene kosten	-729	-941
Netto vastgoedresultaat	3.346	2.755
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	177	54
Interestkosten	-1.196	-867
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-6	-7
Belastingen op het lopende nettoresultaat	-10	105
Lopend nettoresultaat	2.311	2.040
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.706	794
Resultaat op de portefeuille	-2.706	2.834
Impact IAS 39	-4.944	
Nettoresultaat	-5.339	2.834

	31/12/2008	31/12/2007
Courant resultaat per aandeel	0,78	0,68
Nettoresultaat (EUR)	-1,79	0,98
Uitkeerbaar bedrag (100%)	2.362	2.048
Schuldratio	49,09%	42,40%
Diversificatieratio	18,20%	18,52%
Intrinsieke waarde per aandeel (EUR)	46,54 EUR	49,30 EUR

Vooruitzichten

De vaststellingen die werden besproken in het jaarverslag, blijven nog actueel. Immers, de onzekerheden met betrekking tot de vastgoedwaarderingen, de rentevoeten en de kostprijs van de dekkingsinstrumenten maken het vandaag niet mogelijk om preciezere voorspellingen te doen.

De huurinkomsten zijn beter dan die van het vorige boekjaar, 4,530 miljoen EUR op 31 december 2008 tegenover 4,157 miljoen EUR op 31 december 2007. Na aftrek van de verschillende lasten, belastingen en kosten bedraagt het lopende nettoresultaat 2,311 miljoen EUR op 31 december 2008. De cashpositie is dus stabiel, kent zelfs een stijging in vergelijking met het vorige boekjaar.

Twee non-cash elementen beïnvloeden evenwel het nettoresultaat. Het gaat enerzijds om de variatie van de reële waarde die wordt toegekend door de vastgoedexpert aan de portefeuille van Ascencio, en anderzijds om de impact van de norm « IAS 39 » die oplegt om de variaties van de reële waarde van het niet-effectieve deel van de *IRS callable* die de vennootschap heeft onderschreven, op te nemen in de resultatenrekening. Deze instrumenten bestaan uit een IRS (interest rate swap) waarmee een vaste rentevoet kan worden verkregen gedurende een bepaalde periode, en een optie die begint te lopen aan het einde van diezelfde periode en die de bank het recht geeft om de dekking elk kwartaal te beëindigen of voort te zetten tot de eindvervaldag van het contract. Deze dekkingsinstrumenten worden op hun reële waarde gevaloriseerd aan het einde van elk kwartaal, zoals berekend door de uitgevende financiële instelling.

Op dit ogenblik verplichten de geldende boekhoudkundige normen IFRS om deze twee non cash elementen op te nemen in de resultatenrekening, met als gevolg dat het nettoresultaat negatief is op 31 december 2008.

Aan het einde van het lopende boekjaar, op 30 september 2009, zou Ascencio, indien deze situatie aanhoudt, getroffen kunnen worden door de bepalingen van artikel 617 van het vennootschappenwetboek:

« Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Onder nettoactief moet worden verstaan: het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.

Voor de uitkering van dividenden en tantièmes mag het eigen vermogen niet omvatten: 1° het nog niet afgeschreven bedrag van de kosten van oprichting en uitbreiding; 2° behoudens in uitzonderingsgevallen, te vermelden en te motiveren in de toelichting bij de jaarrekening, het nog niet-afgeschreven bedrag van de kosten van onderzoek en ontwikkeling. »

Concreet zal het vermogen om een dividend uit te keren worden bepaald op basis van het netto boekhoudkundige resultaat van het boekjaar 2009 en in functie van de beschikbare reserves die het eventuele netto boekhoudkundige verlies van het boekjaar en het bedrag van het dividend moeten dekken.

Het is dus mogelijk dat Ascencio niettegenstaande een positieve cashflow toch beperkt is, of zelfs verhinderd is om een dividend uit te keren.

ASCENCIO is een vastgoedbevak die hoofdzakelijk actief is in de sector van de retail warehouse.
Haar gebouwen vertegenwoordigen een reële waarde van ongeveer 260 miljoen EUR.
Ascencio cva is genoteerd op Nyse Euronext Brussel en Parijs.
Haar beurskapitalisatie bedraagt 148,435 miljoen EUR op 31 december 2008.

Meer informatie beschikbaar op de website www.ascencio.be

De vooruitzichten houden risico's en onzekerheden in. De bovenvermelde vooruitzichten kunnen gekende en ongekende risico's inhouden en zijn onderhevig aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Ascencio grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken te zijn, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken. In dat geval neemt Ascencio geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende inlichtingen:

Jean-Marc DEFLANDRE
CFO
Tel.: 071 91 95 04
jean-marc.deflandre@ascencio.be

Martine LION
Assistente Directie en Communicatie
Tel.: 071 91 95 06
martine.lion@ascencio.be