

17 augustus 2009
Onder embargo tot 17u45

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

DERDE KWARTAAL 2009

LOPEND NETTORESULTAAT STIJGT: + 64,91 %
NETTORESULTAAT (MET NIET-MONETAIRE ELEMENTEN): 3,948 MILJOEN EUR
STABILITEIT VAN DE REËLE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE
STABILITEIT VAN DE VARIATIE VAN DE DEKKINGSINSTRUMENTEN
NIEUWE KWALIFICATIE VAN DE RESERVES

Kerncijfers per 30 juni 2009

De **huurinkomsten** voor dit derde kwartaal bedragen 4,683 miljoen EUR tegenover 4,369 miljoen EUR in het derde kwartaal van 2008, ofwel een stijging met 7,18%. Over de eerste drie kwartalen samen van het boekjaar bedragen de huurinkomsten 13,862 miljoen EUR op 30 juni 2009.

Het **lopende nettoresultaat** bedraagt 2,665 miljoen EUR voor dit derde kwartaal, ofwel een stijging met 64,91% in vergelijking met het lopende nettoresultaat dat werd geboekt in het derde kwartaal van 2008 (1,616 miljoen EUR).

De evolutie van de exploitatie is bijgevolg zeer positief, met name wegens de kwaliteit van de huurders en hun handelsactiviteit, die geconcentreerd is op de voedingssector.

(x 1.000 EUR)	01/10/2008 tot 30/06/2009	Q3 01/04/2009 tot 30/06/2009	Q3 01/04/2008 tot 30/06/2008
Huurinkomsten	13.862	4.683	4.369
Andere bedrijfsopbrengsten en kosten	256	-22	-257
Vastgoedresultaat	14.118	4.661	4.112
Vastgoedkosten	-1.947	-803	-890
Algemene kosten	-1.260	-212	-115
Netto vastgoedresultaat	10.911	3.646	3.107
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	11	0	59
Interestkosten	-3.032	-989	-1.170
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-37	-2	-102
Belastingen op het lopende nettoresultaat	-4	10	-278
Lopend nettoresultaat	7.849	2.665	1.616
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	7	4	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-686	684	725
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	-679	688	725
Impact IAS 39	-5.401	595	0
Nettoresultaat	1.769	3.948	2.341
Courant resultaat per aandeel	2,63	0,89	0,54
Nettoresultaat (EUR)	0,59	1,32	0,79

Het nettoresultaat van het derde kwartaal van het boekjaar 2009 bedraagt 3,948 miljoen EUR tegenover 2,342 miljoen EUR in dezelfde periode van het boekjaar 2008. De normen IAS 39 en 40 hebben derhalve geen negatieve impact gedurende dit kwartaal. De variatie op financiële instrumenten is stabiel sinds het einde van het eerste kwartaal van het boekjaar 2009 en de reële waarde van de portefeuille kent een stijging.

Het nettoresultaat over 9 maanden blijft evenwel negatief beïnvloed door het gecumuleerde effect van de negatieve variatie van de vastgoedportefeuille (norm IAS 40) en de variatie van de reële waarde op financiële instrumenten (norm IAS 39). Hoewel het om elementen gaat die van oorsprong niet monetair zijn, brengt de toepassing van de bovenvermelde normen het gecumuleerde resultaat van de drie kwartalen op 1,769 miljoen EUR.

De **schuldgraad** bedraagt op 30 juni 2009 45,62% tegenover 41,38% op 30 juni 2008.

Wat de **intrinsieke waarde per aandeel**¹ betreft, die wordt vastgesteld op 48,93 EUR tegen 51,08 EUR voor het verleden boekjaar (op 30 september 2008 was ze vastgesteld op 47,33 EUR na uitkering van het dividend voor het boekjaar dat afsloot op 30 september 2008).

	30/06/2009	30/06/2008
Schuldratio	45,62 %	41,38 %
Diversificatieratio ²	17,85 %	18,34 %
Intrinsieke waarde per aandeel (EUR)	48,93 EUR	51,08 EUR

¹ Het totaal aantal aandelen bedraagt 2.980.625.

² De diversificatieratio vertegenwoordigt het deel van de betalende huurprijzen door de huurder 'Champion'.

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2009

De reële waarde van de vastgoedportefeuille groeit met 3,5 % en gaat van 252,2 miljoen EUR op 30 juni 2008 naar 260,9 miljoen EUR op 30 juni 2009. Bij een constante perimeter, in vergelijking met 30 juni 2008, is de reële waarde van de portefeuille op 30 juni 2009 stabiel.

	30/06/2009	31/03/2009	30/06/2008
Reële waarde	260.972.139 EUR	260.021.260 EUR	252.268.594 EUR
Huurcontracten (m.i.v. huurwaarborgen)	18.402.357 EUR	18.642.913 EUR	17.712.342 EUR
Huurcontracten met de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	19.937.666 EUR	19.968.693 EUR	18.775.709 EUR
Brutorendement	6,86 %	6,97 %	6,92 %
Nettorendement* in%	6,67 %	6,79 %	6,73 %
Bezettingsgraad** in%	92,35 %	93,4 %	94,54 %

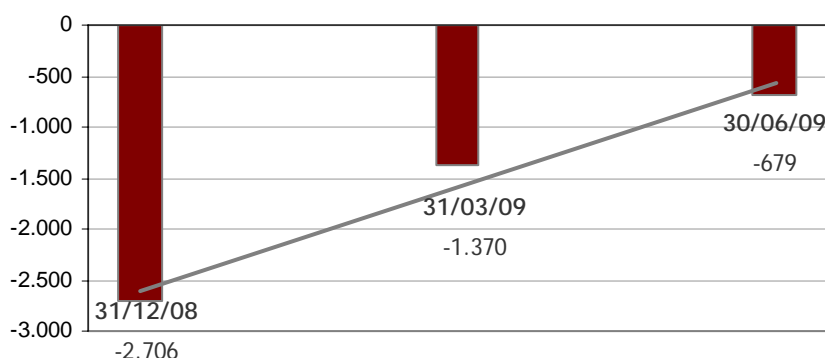
* netto yield initial m.i.v. de huurwaarborgen

** gebaseerd op de huurwaarde

In vergelijking met vorig kwartaal wordt de reële waarde van de portefeuille vastgesteld op 260.972.139 EUR tegenover 260.021.260 EUR op 31 maart 2009, ofwel een lichte stijging met +0,37%. Dit wordt onder meer verklaard door renovatiewerken aan enkele goederen en de onderhandeling van nieuwe huurcontracten.

Onderstaande grafiek illustreert de evolutie van de variatie van de reële waarde tussen december 2008 en 30 juni 2009. Op 31 december 2008 werd een negatieve variatie van de reële waarde met 1,07% (-2,7 miljoen EUR) vastgesteld in vergelijking met 30 september 2008. Sindsdien heeft de vastgoedbelegging twee positieve variaties van de reële waarde gekend: +0,77% op 31 maart 2009 (waardoor het verlies over het boekjaar dat begonnen was op 1 oktober 2008, beperkt werd tot -1,370 miljoen EUR) en +0,37% op 30 juni 2009, wat de negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille verminderde tot 0,679 miljoen EUR in vergelijking met 1 oktober 2008.

Evolutie van de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
in duizenden EUR



Op 30 juni 2009 bedraagt de bezettingsgraad 92,35 % (uitgezonderd huurwaarborg). Op 31 maart 2009 bedroeg de bezettingsgraad 93,4 % (93,38% op 30 juni 2008).

De lichte daling van de bezettingsgraad wordt verklaard door de moeilijke economische situatie van alle actoren van de commerciële sector. De reële repercussies van de crisis zouden zich de komende zes maanden kunnen laten gevoelen bij de kleine en middelgrote huurders. Het team van Ascencio blijft waakzaam voor de opvolging van de huurders en maakt er een prioriteit van voor zichzelf.

Reële waarde van de portefeuille per activiteitensector

(x 1.000 EUR)	30/06/2009	30/06/2008
Winkels	229.487	219.222
Andere	31.484	33.046
Totaal	260.972	252.268

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30 juni 2009

Geen enkel ander markant feit heeft na 30 juni 2009 invloed gehad op de ontwikkeling van de vastgoedbevak, noch op de driemaandelijke financiële staten.

Vooruitzichten

De vooruitzichten zoals ze zijn opgenomen in het jaarverslag van 2008 blijven actueel. De vastgoedwaarderingen, de rentevoeten, de kostprijs van dekkingsinstrumenten, de economische en financiële gezondheid van de merknamen blijven immers nog steeds een vraagteken, ook al heeft Ascencio, na afloop van drie kwart van haar boekjaar, bewezen dat ze goed bestand is tegen de economische crisis.

Als alles hetzelfde blijft is de kans groot dat het niveau van de cashflow aan het einde van het boekjaar op 30 september 2009 ten minste gelijk kan zijn aan het niveau dat vorig jaar werd geregistreerd.

Om zichzelf de technische mogelijkheid voor te behouden om een dividend uit te keren aan het einde van het boekjaar, heeft de statutaire zaakvoerder beslist³ om een buitengewone algemene vergadering van de vastgoedbevak bijeen te roepen op 15 september 2009. Op de agenda staan de herkwalificatie van de reserves uit positieve variaties van de reële waarde van de gebouwen, die momenteel onbeschikbaar zijn, in beschikbare reserves. Dit maakt het mogelijk om de bestemming van deze reserves te wijzigen om ze beschikbaar te maken in de zin van artikel 617 van het vennootschappenwetboek.

Op die manier zouden zowel een positieve cashflow als een herkwalificering van de reserves de uitkering van een dividend mogelijk kunnen maken.

De beslissing om een dividend aan te bieden⁴ zal evenwel worden genomen bij de afsluiting van het boekjaar en zal afhankelijk zijn van de financiële, economische en reglementaire context, waarvoor Ascencio bijzonder waakzaam blijft.

³ Tijdens de raad van bestuur van 12 augustus 2009

⁴ Berekend op statutaire basis overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006

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 123,696 miljoen EUR op 30 juni 2009.

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:

Stéphanie VANDEN BROECKE
Juridische Directeur
Tel.: 071 91 95 18
Stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

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