

PERSBERICHT
Gereguleerde informatie

19 november 2009
Onder embargo tot 17h45

ASCENCIO CVA
JAARLIJK BERICHT PER 30 SEPTEMBER 2009

Lopend nettoresultaat: 9,951 miljoen EUR
Nettoresultaat¹: 2,861 miljoen EUR
Waardevermindering van de vastgoedportefeuille (bij constante perimeter) van 0,4%
Voorgesteld brutodividend van 2,72 EUR/aandeel
Schuldgraad²: 45,31%

Ascencio vandaag

Ascencio houdt op 30 september 2009 een portefeuille aan van 127 gebouwen, verspreid over heel België, goed voor een totale oppervlakte van 261.110 m² en een reële waarde van 260.727.634 EUR.

	Oppervlakte (m ²) per 30/09/2009	Reële waarde (EUR) 30/09/2009	Reële waarde (EUR) 30/09/2008	Reële waarde (EUR) 30/09/2007
Handelsgebouwen	208.335	228.565.642	217.064.085	174.566.318
Andere	52.775	32.161.992	35.501.927	36.589.498
Totaal	261.110	260.727.634	252.566.012	211.155.816

¹ Met inbegrip van de niet-monetaire elementen

² Vóór uitkering

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde op 30 september 2009, wordt vastgesteld op 260.727.634 EUR, een stijging met 3,23% in vergelijking met 30 september 2008 (252.566.012 EUR). Deze stijging wordt verklaard door de acquisitie van het retail park van Jemappes en compenseert de lichte daling van de reële waarde van de portefeuille (waardevermindering van 0,4% bij constante perimeter).

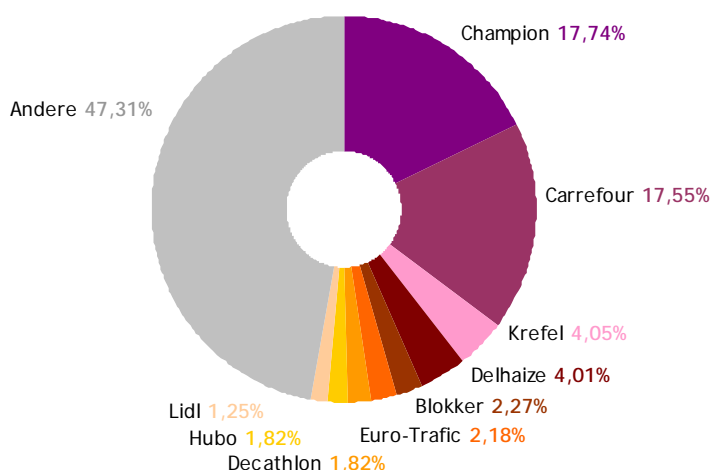
Op 30 september 2009 bedraagt de bezettingsgraad 91,3%³ tegenover 94,97% op 30 september 2008. De effecten van de economische crisis laten zich gevoelen bij de kleine handelaars, met als gevolg enkele faillissementen van onze huurders sinds het begin van het boekjaar. Ascencio profiteert van de huurleegstand om renovatiewerken uit te voeren in de vrijgekomen commerciële units, teneinde haar patrimonium beter te valoriseren en haar commerciële aantrekkingskracht te vergroten voor nieuwe huurders.

Ascencio wil haar activiteiten opnieuw centreren op de sector van het handelsvastgoed, waar zij de meeste competenties heeft. Zodoende zullen de gebouwen uit de kantoor- en semi-industriële sector, die vanaf het begin zijn ingebracht in de vastgoedbevak en die momenteel leegstaan, de komende jaren geleidelijk verkocht of opnieuw ontwikkeld worden.

	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<i>Investeringswaarde</i>	267.676.426 EUR	259.710.767 EUR	216.865.313EUR
<i>Reële waarde</i>	260.727.634 EUR	252.566.012 EUR	211.155.816 EUR
<i>Huurcontracten (m.i.v. huurwaarborgen)</i>	18.204.086 EUR	18.155.486 EUR	15.827.650 EUR
<i>Som van de huurcontracten en de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen</i>	19.948.895 EUR	19.132.596 EUR	16.069.150 EUR
<i>Brutorendement</i>	6,80%	6,99%	7,09%
<i>Bezettingsgraad in%</i>	91,3%	94,97%	96,75%

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, met evenwel een predominantie van de voedingssector met merknamen zoals Champion, Carrefour, Delhaize, Lidl en Leader Price. Merknamen die actief zijn in andere sectoren, zoals Kréfel, Mr. Bricolage, Hubo en Zeeman, maken een diversificatie van de portefeuille van Ascencio mogelijk.

Spreiding van de grootste huurders (uitgedrukt op basis van de ontvangen huurprijzen)



³ Op basis van de geraamde huurwaarde (GHW) drukt de bezettingsgraad het percentage van de huurgelden van de bezette gebouwen uit, in vergelijking met de som van de huurgelden van de bezette gebouwen en de GHW van de niet-bezette gebouwen.

Belangrijke gebeurtenissen en transacties van het boekjaar

Acquisities

- December 2008

Ascencio heeft het retail park van Jemappes overgenomen op 22 december 2008⁴.

Het bedrag van de transactie van dit retail park, dat volledig gerenoveerd werd in 2006, bedraagt 9,770 miljoen EUR⁵.

Het retail park strekt zich uit over een oppervlakte van 9.334 m² bruto en telt 253 parkeerplaatsen. Op dit ogenblik is de site voor 100% verhuurd. De belangrijkste huurders zijn Carrefour, Dreamland, Sportsworld en Auto 5.

Desinvesteringen⁶

- Maart 2009

Op 5 maart 2009 heeft Ascencio een leegstaand handelsgebouw verkocht van ongeveer 2.500 m², gelegen in Jemeppe-sur-Meuse, voor een bedrag van 1,6 miljoen EUR.

- April 2009

Op 15 april 2009 werd de akte ondertekend voor de verkoop van een kleine leegstaande woning gelegen aan de inkom van een handelssite te Deurne. Het bedrag van de transactie bedraagt 72.000 EUR.

Andere markante gebeurtenis die zich heeft voorgedaan vóór de afsluiting van het boekjaar

Op 15 september 2009 heeft een buitengewone algemene vergadering plaatsgevonden met als agendapunt de herkwalificatie van de reserves.

Zij heeft beslist om de reserves afkomstig van de variaties van de reële waarde van de gebouwen die tot dan toe waren voorgesteld als onbeschikbaar, te herkwalificeren tot "beschikbare reserves" in de zin van artikel 617 van het Vennootschapswetboek. Het bedrag van de beschikbare statutaire reserves bedraagt op 30 september 2009 7,808 miljoen EUR.

Markante gebeurtenis die zich heeft voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar

- Oktober 2009

Op 7 oktober 2009 heeft Ascencio een gedeeltelijk leegstaand kantoorgebouw van ongeveer 1.500 m², gelegen in Hoboken, verkocht voor een bedrag van 800.000 EUR. Het bedrag van de verkoop is groter dan de reële waarde van de site, zoals bepaald door de Vastgoedexpert van de vastgoedbevak bij het verlijden van de akte (ofwel 712.858 EUR).

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

⁴ Zie persbericht van 12 december 2008

⁵ Deze acquisitie werd gerealiseerd voor een bedrag dat lager is dan de reële waarde die is vastgelegd door de expert, en dat niet ouder is dan drie maanden

⁶ Deze goederen werden verkocht tegen een waarde die hoger is dan de reële waarde die is vastgelegd door de expert, en die niet ouder is dan drie maanden.

Synthèse des comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2009

Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Vastgoedresultaat	18.497	17.223	13.732
Technische vastgoedkosten	-1.160	-736	-263
Beheerkosten vastgoed	-1.151	-1.175	-812
Andere vastgoedkosten	-517	-270	-361
Algemene kosten	-1.709	-1.798	-2.008
Andere bedrijfsopbrengsten en kosten	95	384	-186
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	14.055	13.628	10.102
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	14	335	32
Interestkosten	-4.075	-4.525	-1.967
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-43	-34	-28
Belastingen op het lopende nettoresultaat	0	-205	-167
Lopend nettoresultaat⁷	9.951	9.199	7.972
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	7	61	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-857	863	3.955
Resultaat op de portefeuille	-850	924	3.955
IAS 39	-6.240	-1.736	0
Nettoresultaat	2.861	8.387	11.927
Lopend nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,34	3,09	2,67
Nettoresultaat (EUR)	0,96	2,81	4,00

Het vastgoedresultaat is met 7,4% gestegen (ingevolge de acquisitie van het winkelcentrum van Jemappes) ondanks een daling van de bezettingsgraad voor de hele portefeuille van 94,9% op 30 september 2008 tot 91,3% op 30 september 2009.

De technische kosten zijn met meer dan 57% gestegen, met name als gevolg van grote werken die werden uitgevoerd op de sites van Overijse (383 K EUR), Gembloux (298 K EUR) en Verviers (107 KEUR), maar het operationele resultaat vóór resultaat op portefeuille vertoont evenwel een lichte stijging (3,1%) dankzij de controle die is uitgeoefend op de algemene kosten.

Dankzij de daling van de rentelasten (4.075 KEUR op 30 september 2009 te vergelijken met 4.525 KEUR op 30 september 2008) en de afwezigheid van belasting op resultaat, vertoont het lopende nettoresultaat een stijging met 8,2%.

⁷ Het lopende nettoresultaat is het operationele resultaat na tenlasteneming van de financiële lasten van het boekjaar, maar zonder impact van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de dekkingsinstrumenten.

Het resultaat op portefeuille op 30 september 2009 wordt vastgesteld op -850 KEUR en bevat een negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met -857 KEUR en een meerwaarde gerealiseerd op verkoop van gebouwen voor een bedrag van 7 KEUR.

De impact van de IAS-norm 39 induceert in de resultatenrekening een latente last van 6.240 KEUR doordat de variatie van de reële waarde van de dekkingsinstrumenten van de rentevoeten (IRS CALLABLE SWAP) per 30 september 2009 geboekt is bij de financiële lasten. Deze niet-uitbetaalde last drukt de kosten uit die de vastgoedbevak zou hebben gedragen, indien ze een einde had gesteld aan deze dekkingsinstrumenten op 30 september 2009.

Ingevolge de tenlasteneming van deze twee non-cash elementen, namelijk de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de dekkingsinstrumenten, wordt het geconsolideerde nettoresultaat op 30 september 2009 uiteindelijk vastgesteld op 2.861 KEUR, een daling met 65,9% in vergelijking met het nettoresultaat van het vorige boekjaar.

Geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Activa	269.319	264.086	219.371
Vaste activa	261.697	254.364	212.824
Flottende activa	7.622	9.722	6.547
Eigen vermogen en verplichtingen	269.319	264.086	219.371
Eigen vermogen	146.948	152.824	151.572
Langlopende verplichtingen	119.639	99.429	59.994
Kortlopende verplichtingen	2.732	11.833	7.805

Activa

Op 30 september 2009 bedroeg de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zoals gedefinieerd door toepassing van de norm IAS 40) 260.728 KEUR (te vergelijken met 252.566 KEUR op 30 september 2008). De andere vaste activa omvatten het ontwikkelingsproject (in Hamme-Mille) voor 34 KEUR, het gebouw dat wordt gebruikt door de administratieve diensten van Ascencio voor 554 KEUR, enkele afschrijfbaar materiële vaste activa (meubilair en kantoomateriaal) voor 38 KEUR en tot slot diverse andere financiële vaste activa voor 343 KEUR.

De handelsvorderingen die zijn opgenomen bij de flottende activa, zijn weinig geëvolueerd in de loop van het boekjaar (920 KEUR op 30 september 2009 te vergelijken met 783 KEUR op 30 september 2008). De beschikbare geldelijke middelen bedragen 6.518 KEUR (te vergelijken met 6.293 KEUR op 30 september 2008).

Verplichtingen

Het eigen vermogen van de vennootschap op geconsolideerde basis wordt op 30 september 2009 vastgesteld op 146.948 KEUR, waarvan 7.810 KEUR in de vorm van beschikbare reserves. De onbeschikbare reserves, bij de afsluiting van vorig boekjaar, werden geherkwalificeerd tot beschikbare reserves ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2009.

De bankschulden die zijn opgenomen bij de verplichtingen, kunnen als volgt worden gedetailleerd:

- 106.405 KEUR in de vorm van voorschotten op vaste termijn (Roll Over)
- 4.491 KEUR in de vorm van leasingschulden
- 959 KEUR in de vorm van investeringskredieten

ofwel een totaal van 111.855 KEUR (tegenover 97.670 KEUR op 30 september 2008), uitgesplitst in 111.047 KEUR bij langlopende verplichtingen en 808 KEUR bij kortlopende verplichtingen. De stijging van de schuld wordt voornamelijk verklaard door de acquisitie van het winkelcentrum van Jemappes in december 2008.

De langlopende verplichtingen omvatten eveneens de schuld die ontstaat uit de boeking van de variaties van de reële waarde op de dekkingsinstrumenten (IRS CALLABLE). Dit bedrag is met 6.240 KEUR gestegen tijdens dit boekjaar (7.976 KEUR op 30 september 2009 in vergelijking met 1.736 KEUR op 30 september 2008) ingevolge de negatieve variatie van de reële waarde als gevolg van de daling die werd geregistreerd op de rentevoeten.

De daling die werd geregistreerd bij de kortlopende verplichtingen, wordt hoofdzakelijk verklaard door de betaling in de loop van het boekjaar van de exit taks (5.792 KEUR) en de roerende voorheffing op consolidatieboni (2.525 KEUR), opgenomen in de rekeningen afgesloten op 30 september 2008.

De intrinsieke waarde per aandeel (voor uitkering) op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt vastgesteld op 49,30 EUR op 30 september 2009 (51,27 EUR op 30 september 2008).

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Schuldratio	45,31%	42,05%	30,55%
Diversificatieratio	17,74%	18,57%	20,86%
Intrinsieke waarde per aandeel voor uitkering (in EUR)	49,30	51,27	50,85
Aantal aandelen ⁸	2.980.625	2.980.625	2.980.625

Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2009

De statutaire zaakvoerder wil een dividenduitkeringsbeleid handhaven dat gebaseerd is op de cash flow die gegenereerd wordt door de vennootschap.

Hoewel het nettoresultaat gedaald is tot 2,861 miljoen EUR op 30 september 2009 (0,96 EUR/aandeel), zal de statutaire zaakvoerder de algemene vergadering derhalve voorstellen om een nettodividend uit te keren van 2,31 EUR per aandeel, ofwel een daling van 7,6% in vergelijking met vorig boekjaar. Teruggebracht tot de beurskoers van 30 september 2009 (44,50 EUR), bedraagt het nettorendement nog 5,19%.

Hier dient evenwel benadrukt dat, om dat dividend uit te keren, Ascencio uitzonderlijk een bedrag van 5.247 KEUR zal inhouden op de beschikbare statutaire reserves. Na toewijzing van het resultaat zal het saldo van de beschikbare statutaire reserves op 30 september 2009 2.561 KEUR bedragen. Voorzover er geen negatieve impact is afkomstig van niet-monetaire elementen en voorzover ze haar cash flow kan handhaven, zou de vastgoedbevak de uitkering van een dividend moeten kunnen verzekeren voor het volgende boekjaar.

Per aandeel (en EUR)	2009	2008	2007
Nettoresultaat	0,96	2,81	4,00
Brutodividend	2,72	2,94	2,48
Nettodividend	2,31	2,50	2,11

⁸ Het aantal aandelen, ofwel 2.980.625, stemt overeen met het aantal aandelen in omloop en is gelijk aan de noemer. Ascencio houdt geen eigen aandeel aan.

Attest van het college van de commissarissen

Het college van commissarissen heeft bij de geconsolideerde jaarrekening een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige gegevens opgenomen in huidig communiqué geen onmiskenbare inconsistenties bevatten met de geconsolideerde jaarrekening.

Vertrek van de CFO

De bvba Jean-Marc Deflandre heeft zijn functies van financieel directeur uitgeoefend tot 13 november 2009. Na zijn vertrek heeft de algemeen directeur de opdrachten van de CFO overgenomen tot de indiensttreding van de nieuwe financieel directeur, die voorzien is voor 1 januari 2010.

Agenda van de aandeelhouder

Publicatie van het financiële jaarverslag 2009 (op de website) 1^{ste} december 2009

Gewone algemene vergadering 2009	16 december 2009 om 14u30
Datum van dividendbetaling	23 december 2009
Tussentijdse aangifte per 31 december 2009	12 februari 2010
Financiële halfjaarverslag	25 mei 2010

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht samen met het financiële jaarverslag op 30 september 2009, vanaf 1 december 2009 beschikbaar op de website www.ascencio.be, gelezen worden.

Voor alle bijkomende inlichtingen:

Marc BRISACK⁹
Algemene Directeur
Tel : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Martine LION
Assistente Corporate & Communicatie
Tel : 071.91.95.06
martine.lion@ascencio.be

⁹ Zaakvoerder van de bvba Somabri

Bijlage : Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 EUR)		30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
I	Huurinkomsten	18.423	17.264	13.725
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren			
III	Met huur verbonden kosten			
	Nettohuurresultaat (I+II+III)	18.423	17.264	13.725
IV	Recuperatie van vastgoedkosten			6
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de verhuurder op verhuurde gebouwen	2.422	2.060	1.127
VI	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur			
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.348	-2.101	-1.126
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			
	Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	18.497	17.223	13.732
IX	Technische kosten	-1.160	-736	-263
X	Commerciële kosten			
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen			
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.151	-1.175	-812
XIII	Andere vastgoedkosten	-517	-270	-361
	Vastgoedkosten	-2.828	-2.181	-1.436
	Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	15.669	15.042	12.296
XIV	Algemene kosten	-1.709	-1.798	-2.008
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	95	384	-186
	Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	14.055	13.628	10.102
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7	61	
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-857	863	3.955
	Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)	13.205	14.552	14.057
XIX	Financiële opbrengsten	14	335	32
XX	Interestkosten	-4.075	-4.525	-1.967
XXI	Andere financiële kosten	-6.283	-1.770	-28
	Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)	-10.344	-5.960	-1.963
	Resultaat voor belasting	2.861	8.592	12.094
XXII	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie			
XXIII	Vennootschapsbelasting	0	-205	-167
XXIV	Exit taks			
	Belastingen (XXIII+XXIV)	0	-205	-167
	Nettoresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)	2.861	8.387	11.927
	Aantal gewone aandelen in omloop	2.980.625	2.980.625	2.980.625
	Nettoresultaat per aandeel (EUR)	0,96	2,81	4,00
	Schuldratio	45,31%	42,05%	30,55%
	Diversificatieratio	17,74%	18,57%	20,86%
	Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR)	49,30	51,27	50,85