

9 november 2007
Onder embargo tot 17.45 uur

ASCENCIO CVA

OVERNAME VAN EEN NIEUWE PORTEFEUILLE

Ascencio heeft alle maatschappelijke rechten van de vastgoedvennootschappen LSI Retail NV, LSI Projects NV en Immatov NV overgenomen voor het bedrag van 31,572 miljoen EUR.

Deze drie vennootschappen zijn eigenaar van 19 sites die hoofdzakelijk in Wallonië gevestigd zijn. Alle gebouwen hebben een commerciële bestemming en bevinden zich in de periferie van de steden. Vijf percelen maken ook deel uit van deze transactie. Deze percelen zullen pas volledig verworven zijn door Ascencio op de ontbindende voorwaarde dat de stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd vóór 03/08/2009 om de geplande vastgoedontwikkelingen te starten.

De investeringswaarde van het vastgoedvermogen van deze vennootschappen werd op 19/10/2007 door de vastgoedexpert geëvalueerd op 35,803 miljoen EUR. Tegenover deze investeringswaarde bedraagt het onmiddellijke brutorendement 6,34%. Door deze overname stijgt het vermogen van de vastgoedbevak (in reële waarde) met 16,3% in vergelijking met de bestaande portefeuille van de vastgoedbevak op 30/06/2007.

Om de totale kostprijs te bepalen die moet worden betaald voor de aandelen van deze vennootschappen, werd een investeringswaarde van de gebouwen van 36,389 miljoen EUR weerhouden, dat is een verschil van meer dan 0,586 miljoen EUR (1,63%) in vergelijking met de investeringswaarde die door de vastgoedexpert is bepaald. Dat verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het feit dat het vermogen van bovenvermelde vennootschappen niet-ontwikkelde percelen bevat (die door de expert werden gevaloriseerd op hun huidige waarde zonder rekening te houden met de perspectieven) en een gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een regularisatie op het vlak van sociaaleconomische vergunningen waarvoor de expert een waarde heeft gegeven die afwijkt van de waarde die wordt gevraagd door de verkopers. De Raad van Bestuur heeft geraamd dat de weerhouden waarde voor de prijsberekening ruimschoots gerechtvaardigd is rekening houdend met de ontwikkelingsmogelijkheden van deze percelen en de intrinsieke kwaliteit van de gebouwen waarvan de meeste relatief recent zijn.

De vastgoedportefeuille die door Ascencio is overgenomen, groepeert 29 gebouwen die vooral in de regio van Luik en Henegouwen gevestigd zijn, met een totale oppervlakte van 30.000 m². De gemiddelde duur van alle huurcontracten is 13 jaar. Alle gebouwen zijn recent, het oudste dateert van 1998. Op alle sites samen zijn 27 huurders aanwezig, zodat de bezettingsgraad van alle goederen samen 96,4% bedraagt.

Onder de voornaamste huurders vinden we Krefel en Hubo maar ook andere zeer bekende merknamen - Zeeman, Brico, Kruidvat, Blokker, Covee, Lidl, Eldi, Carglass, enz.

Met deze overname zou het aandeel van de huren die worden betaald door de huurder 'Champion' aan de vastgoedbevak, 18,38% moeten uitmaken tegenover 20,47% op het ogenblik van de beursintroductie op 14/02/2007. Deze overname stelt de vastgoedbevak dus in staat om een diversificatieratio lager dan 20% te bereiken in minder dan een jaar tijd na de beursintroductie.

Deze overname gebeurt via bankschuld. Rekening houdend met de overgenomen schulden van de vennootschappen zou de schuldgraad, die 27,43% bedroeg op 30/06/2007, een beetje meer zijn dan 40% na de overname.

Ingevolge het persbericht dat werd gepubliceerd op 30/08/2007, kondigt Ascencio aan dat de twee portefeuilles die ze eventueel zou overnemen en waarvan de totale waarde ongeveer 80 miljoen EUR bedroeg (35 miljoen EUR voor de ene en 45 miljoen EUR voor de andere), een verschillende afloop kennen.

Het investeringsdossier van 35 miljoen EUR had betrekking op de portefeuille die Ascencio heeft overgenomen, zoals hierboven beschreven werd.

De andere portefeuille waarvan sprake was in het persbericht van 30/08/2007, had betrekking op een vermogen met een investeringswaarde van ongeveer 45 miljoen EUR, waarvan de gebouwen, bijna uitsluitend in Wallonië gelegen, een totale oppervlakte van ongeveer 50.000 m² bestrijken. Dit investeringsdossier werd uiteindelijk niet weerhouden door Ascencio. De reële waarde van het vermogen van Ascencio bedraagt dus, na de overname van de nieuwe portefeuille, ongeveer 241 miljoen EUR en niet 277 miljoen EUR zoals vermeld in het persbericht van 30/08/2007.

Meer informatie beschikbaar op de website www.ascencio.be

De vastgoedbevak Ascencio is actief in de sector van het commerciële vastgoed. Haar gebouwen, voornamelijk van het type « retail », vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 260.148 m². De portefeuille bestaat op dit ogenblik uit 105 sites die meer dan 250 huurcontracten vertegenwoordigen voor een precieze waarde van 241.312.000 EUR (investeringswaarde van ongeveer 250.188.000 EUR).

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