

18 augustus 2010
Onder embargo tot 7u40

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER

DERDE KWARTAAL 2010

LOPEND NETTORESULTAAT: 7,35 MILJOEN EUR
NETTORESULTAAT (MET NIET-MONETAIRE ELEMENTEN): 4,76 MILJOEN EUR
HOGERE BEZETTINGSGRAAD: 94,4%
EERSTE OPNAME VAN DE FRANSE ACTIVAPORTEFEUILLE "GRAND FRAIS"

Kerncijfers per 30 juni 2010

Voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2010 samen bedragen de **huurinkomsten** 13,81 miljoen EUR, wat vergelijkbaar is met de huurinkomsten op 30 juni 2009.

Voor het derde kwartaal van het lopende boekjaar (1 april 2010 - 30 juni 2010) bedragen de huurinkomsten 4,87 miljoen EUR, wat een toename betekent tegenover hetzelfde kwartaal een jaar eerder (4,68 miljoen EUR). Deze toename is, in het bijzonder voor de periode van 16 april 2010 tot 30 juni 2010, het resultaat van de huurinkomsten van 0,3 miljoen EUR van de "Grand Frais" warenhuizen die op 15 april 2010 werden overgenomen.

Het **lopende nettoresultaat** bedraagt 7,35 miljoen EUR voor de eerste drie kwartalen van 2010 samen, wat een lichte daling is in vergelijking met het lopende nettoresultaat dat werd geboekt aan het einde van het derde kwartaal van 2009 (7,85 miljoen EUR). Dit wordt in het bijzonder verklaard door de verwerking van de totale kosten (0,57 miljoen EUR) voor de overname van de vastgoedportefeuille "Grand Frais" tijdens dit kwartaal (registratierechten, kosten voor due diligence en expertise, kosten voor de agent).

(x 1.000 EUR)	30/06/2010 9 maanden	30/06/2009 9 maanden	30/06/2010 3 maanden	30/06/2009 3 maanden
Huurinkomsten	13.810	13.862	4.873	4.683
Andere bedrijfsopbrengsten en kosten	-141	256		-22
Vastgoedresultaat	13.669	14.118	4.873	4.661
Vastgoedkosten	-1.697	-1.947	-302	-803
Algemene kosten	-1.521	-1.260	-944	-212
Netto vastgoedresultaat	10.451	10.911	3.627	3.646
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	15	11	3	0
Interestkosten	-3.079	-3.032	-1.119	-989
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-49	-37	-11	-2
Belastingen op het lopende nettoresultaat	13	-4	12	10
Lopend nettoresultaat	7.351	7.849	2.512	2.665
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	128	7	39	4
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-145	-686	-93	684
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	-17	-679	-54	688
Impact IAS 39	-2.573	-5.401	-1.741	595
Nettoresultaat	4.761	1.769	717	3.948
Lopend nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,47	2,63	0,84	0,89
Nettoresultaat (EUR)	1,60	0,59	0,24	1,32

Het nettoresultaat voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2010 samen bedraagt 4,76 miljoen EUR tegen 1,77 miljoen EUR voor dezelfde periode van het boekjaar 2009.

De variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille sinds het begin van het boekjaar bedraagt 0,15 miljoen EUR.

Het nettoresultaat over 9 maanden blijft evenwel beïnvloed door het gecumuleerde effect van de negatieve 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 norm het gecumuleerde resultaat van de drie eerste kwartalen op -2,57 miljoen EUR (-5,40 miljoen EUR op 30 juni 2009).

De impact van de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten op het derde kwartaal van het boekjaar 2010 bedraagt -1,74 miljoen EUR als gevolg van de nieuwe daling van de langetermijnrente tijdens dit kwartaal; deze beide dekkingsinstrumenten hebben een lange looptijd (2018 en 2022).

De **schuldratio** bedraagt op 30 juni 2010 49,6%, tegenover 45,6% op 30 juni 2009. Deze toename is het resultaat van de overname van de vastgoedportefeuille "Grand Frais" die integraal met een banklening werd gefinancierd (gebruik van de beschikbare kredietlijnen van het bedrijf en overname van de lopende leningen bij de overgenomen bedrijven).

De schuldratio wordt berekend conform het koninklijk besluit van 21 juni 2006, met uitzondering van de reële waarde van de financiële instrumenten die het bedrijf niet afzondert uit de basis voor de berekening van de schuldratio. Deze benadering is conservatief, indien de reële waarde van de financiële instrumenten werd afgezonderd uit de berekening van de schuldratio, zou deze 45,9% bedragen.

De intrinsieke waarde per aandeel¹ bedraagt 48,19 EUR, tegen 48,93 EUR op 30 juni 2009.

	30/06/2010	30/06/2009
Schuldratio	49,6 %	45,6 %
Diversificatieratio ²	16,59 %	17,85 %
Intrinsieke waarde per aandeel (EUR)	48,19 EUR	48,93 EUR

Geconsolideerde balans per 30 juni 2010

(x 1.000 EUR)	30/06/2010	30/09/2009
Activa	286.602	269.319
Vaste activa	280.150	261.697
Vlottende activa	6.452	7.622
Eigen vermogen en verplichtingen	286.602	269.319
Eigen vermogen	143.650	146.948
Langlopende verplichtingen	139.574	119.639
Kortlopende verplichtingen	3.378	2.732

Op 30 juni 2010 bestaat het totaal van de activa (286,60 miljoen EUR) hoofdzakelijk uit vastgoedbeleggingen (278,95 miljoen EUR van het totaal) en vlottende activa (6,45 miljoen EUR). Deze laatste omvatten activa die nog worden aangehouden met het oog op de verkoop ervan (1,2 miljoen EUR), geldbeleggingen, handelsvorderingen en fiscale vorderingen.

Op 30 juni 2010 bestaat het totaal van de passiva uit het eigen vermogen voor een bedrag van 143,65 miljoen EUR en een totale schuld van 142,95 miljoen EUR.

Ascencio beschikt momenteel over kredietlijnen bij 3 Belgische financiële instellingen, voor een totaal van 175 miljoen EUR, waarvan op 30 juni 2010 111,54 miljoen EUR wordt benut.

Investerings

Op 15 april 2010 nam Ascencio in Frankrijk 7 winkelpanden over die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais", door de deelbewijzen van 7 burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI of sociétés civiles immobilières) over te nemen. De investering heeft betrekking op een bedrag van 21,3 miljoen EUR, conform de raming van de vastgoedexpert.

Alle winkels zijn verhuurd aan Grand Frais-partners in het kader van vaste huurcontracten op 9 jaar evenals aan enkele kleine zelfstandigen voor bepaalde bijbehorende units (bakkerij, kapper, bloemist, enz.).

¹ In totaal zijn er 2.980.625 aandelen.

² De diversificatieratio vertegenwoordigt het deel van de betaalde huur door huurder 'Champion'.

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2010

Bij een constante perimeter is de **reële waarde van de vastgoedportefeuille** stabiel. Deze omvat voor het eerst de Franse vastgoedportefeuille “Grand Frais” en bedraagt 278,86 miljoen EUR³ op 30 juni 2010.

Daarnaast heeft Ascencio tijdens dit derde kwartaal van het boekjaar 2010 in Zaventem een niet-strategisch gebouw verkocht. Op 30 juni 2010 werd er een compromis gesloten voor de verkoop van een ander pand; dit gebouw is geen commercieel pand en valt dus onder het arbitragebeleid dat Ascencio toepast voor zijn niet-commerciële activa. De geïnde of in de compromis voorziene verkoopprijzen zijn niet lager dan de laatste geraamde waarde door de vastgoedexperts van de vastgoedbevak.

	30/06/2010	31/03/2010	30/06/2009
<i>Reële waarde</i>	278.863.522 EUR	259.021.941 EUR	260.972.139 EUR
<i>Contractuele huur (m.i.v. huurwaarborgen)</i>	19.728.894 EUR	18.249.886 EUR	18.402.357 EUR
<i>Contractuele huur met de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen</i>	20.898.037 EUR	19.565.066 EUR	19.937.666 EUR
<i>Brutorendement</i>	6,90%	6,86%	6,86%
<i>Bezettingsgraad:</i>	94,4%	93,3%	92,3%

* gebaseerd op de huurwaarde

Op 30 juni 2010 bedraagt de **bezettingsgraad** 94,4%, een toename ten opzichte van het vorige kwartaal (93,3%) en ten opzichte van 30 juni 2009 (92,3%).

De gestegen bezettingsgraad wordt verklaard door een aantal nieuw afgesloten huurcontracten en de integratie van de Franse vastgoedportefeuille “Grand Frais”, met allemaal verhuurde panden.

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30 juni 2010

Geen enkele belangrijke gebeurtenis heeft de ontwikkeling van de vastgoedbevak noch de tussentijdse financiële staten na 30 juni 2010 beïnvloed, met uitzondering van de principebeslissing tot een verhoging van het kapitaal, zoals vermeld in de laatste paragraaf van deze verklaring.

Vooruitzichten

De integratie van de portefeuille “Grand Frais” verloopt vlot; deze activa dragen bij de afsluiting van het derde kwartaal 2010 al op een positieve manier bij tot het nettoresultaat.

Ascencio kon gedeeltelijk profiteren van zeer lage rentevoeten (voor het gedeelte van de schuld dat niet gedekt was door de IRS Callable-instrumenten), wat verklaart dat de financiële lasten maar zeer weinig zijn gestegen in vergelijking met het vorige boekjaar, ondanks de overname in Frankrijk. Deze rentecontext heeft daarentegen een ongunstige invloed gehad op de reële waarde van de dekkingsinstrumenten en was verantwoordelijk voor een nieuwe waardevermindering van 1,74 miljoen EUR (non cash-element) voor dit laatste kwartaal.

Als er zich geen nieuwe verslechtingen van de reële waarde van het beleggingsvastgoed en/of dekkingsinstrumenten voordoen, zou Ascencio na afloop van het boekjaar 2009-2010 een

³ Exclusief projecten voor ontwikkeling

vergelijkbaar dividend moeten kunnen uitkeren als in december 2009 (dit is 2,72 EUR bruto per aandeel).

Kapitaalsverhoging

De raad van bestuur van de Zaakvoerder van de vastgoedbevak, die op 16 augustus 2010 bijeenkwam, bevestigt een openbaar aanbod tot inschrijving op nieuwe aandelen te overwegen in het kader van een kapitaalsverhoging in contanten van 40 miljoen EUR, en dat in het kader van het toegestane kapitaal, met voorkeurrecht. Deze operatie zou Ascencio de mogelijkheid bieden om de strategie met portefeuillegroei voort te zetten en tegelijkertijd een geschikte schuldratio te behouden. Ascencio onderzoekt op dit moment een bepaald aantal investeringsprojecten in België en in Frankrijk.

De raad van bestuur beklemtoont bovendien dat het openbare karakter van de operatie alle bestaande aandeelhouders de mogelijkheid zou geven om er aan deel te nemen en op die manier te blijven genieten van de groei van Ascencio.

De raad van bestuur zal blijven berichten over elke verdere ontwikkeling terzake.

Ascencio heeft zowel ING België als Petercam gemandateerd om haar in dit proces te begeleiden.

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

Haar gebouwen vertegenwoordigen een reële waarde van ongeveer 279 miljoen EUR.

Ascencio cva noteert op Nyse Euronext Brussel en Parijs.

Haar beurskapitalisatie bedraagt 131,45 miljoen EUR op 30 juni 2010.

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:

Marc BRISACK⁴
Algemeen directeur
Tel.: 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN⁵
Financieel directeur
Tel.: 071.91.95.04
valery.autin@ascencio.be

⁴ Zaakvoerder van Somabri sprl

⁵ Zaakvoerder van VAL U Invest sprl