

PERSBERICHT
Gereguleerde informatie

25 februari 2014
Onder embargo tot 17u40

De informatie die volgt mag niet publiek worden verspreid in andere rechtsgebieden
dan België

ASCENCIO CVA

Voorziene kapitaalverhoging met een bedrag van maximaal
80 tot 85 miljoen EUR

Voorafgaande private plaatsing van bestaande aandelen door sommige
referentieaandeelhouders (na sluiting van de markten vandaag)

Sectie I - Huidige situatie van de Vennootschap

(i) Aankopen in het eerste kwartaal van het boekjaar 2013/2014

In de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar 2013/2014 is de vennootschap overgegaan tot twee belangrijke aankopen voor een investeringsbedrag van 103,5 miljoen EUR:

- op 6 december 2013 kocht de vennootschap de SAS « Les Portes du Sud » eigenaar van een retailpark in de belangrijkste handelszone van Chalon-Sur-Saône (zone Chalon sud). Dit recente complex (2009-2010) is volledig verhuurd en herbergt 15 merknamen op een oppervlakte van 11.400m². Het park is volledig bezet en levert

een jaarlijkse huur op van 1.340.000 EUR. Het investeringsbedrag bedraagt 18,5 miljoen EUR¹.

- op 17 december 2013 kocht de vennootschap de naamloze vennootschap Moyennes Surfaces Spécialisées, eigenaar van een dertigtal handelspanden verdeeld over vijf sites naast de Cora shopping centers van Anderlecht (5.000 m²), Châtelineau (21.000 m²), La Louvière (18.000 m²), Messancy (17.000 m²) en Rocourt (6.600 m²) hierna « de Sites MMS »). De reële waarde van deze vastgoedportefeuille die werd vastgesteld door de vastgoedexpert van de vennootschap bij de aankoop bedraagt om en bij 85.000.000 EUR en levert jaarlijkse huurinkomsten op ten belope van 5.450.000 EUR.

De aankopen van de Sites MSS en de Site "Les Portes du Sud" passen in de ontwikkelingsstrategie van de vennootschap in Frankrijk en België en doen de vastgoedportefeuille, die op 31 december 2013 479,4 miljoen EUR (in reële waarde) bedroeg, met 28% stijgen.

(ii) Schuldgraad

Deze aankopen werden volledig gefinancierd met bankkredieten. Bijgevolg bedraagt de schuldratio (als gedefinieerd in het koninklijk besluit van 7 december 2010) op 31 december 2013 (na uitkering in februari 2014 van het brutodividend van 3,00 EUR per aandeel voor het boekjaar 2012-2013) 56,5%².

(iii) Werkkapitaal

Op 31 december 2013 heeft de vennootschap een negatief geconsolideerd werkkapitaal³ van 141,7 miljoen EUR.

Het negatieve saldo van het werkkapitaal op 31 december 2013 vloeit voort uit:

- enerzijds het feit dat de aankoop van de Sites MSS in december 2013 voor 65 miljoen EUR werd gefinancierd door kredieten met een looptijd van maximaal één jaar met het vooruitzicht op een kapitaalverhoging na de aankoop;
- anderzijds het feit dat, naast de twee hierboven vermelde overbruggingskredieten, vijf kredietlijnen (opgenomen ten belope van 61 miljoen EUR op 31 december 2013) in de loop van de komende twaalf maanden zullen vervallen;
- en tot slot de schuld met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2012/2013 (12,7 miljoen EUR), dat werd uitgekeerd op 7 februari 2014.

¹ Dit bedrag overschrijdt niet de waarde als geraamd door de vastgoedexpert.

² In de geconsolideerde kwartaalrekening op 31 december 2013 (1^e kwartaal van het boekjaar 2013/2014) werd het eigen vermogen berekend na aanwending van het resultaat van het boekjaar 2012/2013. Dit betekent dat het dividend voor het boekjaar 2012/2013, of een brutobedrag van 12.678.183 EUR, is opgenomen in de kortlopende verplichtingen op 31 december 2012. Deze boeking is niet conform de IFRS-normen want de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die de jaarrekening van het boekjaar 2012/2013 en de aanwending van het resultaat heeft goedgekeurd, vond plaats op 31 januari 2014. Daar de vergadering plaatsvond na het opstellen van de rekeningen van het 1^e kwartaal 2013/2014, mag het dividend niet worden erkend als een schuld op 31 december 2013.

Op economisch vlak maakt de door de vennootschap gevolgde boekhouding het mogelijk het niveau van de schuldratio weer te geven rekening houdend met de uitkering van het dividend op 7 februari 2014.

Vanaf volgend boekjaar zal de vennootschap de voorschriften van de IFRS-normen volgen en de aanwending van het resultaat pas boeken na datum van de gewone algemene vergadering.

³ Het werkkapitaal wordt berekend als het verschil tussen het vaste vermogen (dit wil zeggen de som van het eigen vermogen en de langlopende verplichtingen) en de vlottende activa.

Deze vervaltermijnen zullen dus vanaf 30 juni 2014 leiden tot een tekort in het werkkapitaal. Rekening houdende met de vervaltermijnen van deze kredieten, het saldo dat overigens beschikbaar blijft op andere kredietlijnen van de vennootschap en de winstverwachtingen, schommelt het kastekort dat eruit zal voortvloeien in de periode van 10 maart 2014 (datum van de verrichtingsnota) tot en met 31 maart 2015 tussen een bedrag van minimaal 14,3 miljoen EUR op 30 juni 2014 en maximaal 95,0 miljoen EUR op 31 maart 2015.

(iv) Structuur van de schuld - Te vervallen kredieten

De vennootschap financiert haar activiteiten met langetermijnkredieten en, in het kader van de aankoop van de Sites MSS, met kortetermijnkredieten. De volgende kredieten zullen in de loop van de 12 maanden volgend op deze mededeling vervallen:

- a) Een krediet van 20.000.000 EUR, dat werd aangegaan op 10 december 2013 bij BNP Paribas Fortis om de aankoop van de Sites MSS te financieren en vervalt op 30 juni 2014.
- b) Een krediet van 45.000.000 EUR dat werd aangegaan op 6 december 2013 bij ING België om de aankoop van de Sites MMS te financieren en vervalt op 6 december 2014.
- c) Een langetermijnkrediet van 25.000.000 EUR dat werd aangegaan op 4 juli 2007 bij ING België en vervalt op 30 juni 2014.
- d) Een langetermijnkrediet van 5.000.000 EUR dat werd aangegaan op 1 juni 2011 bij CPH Banque, waarvan 1.000.000 EUR vervalt op 30 juni 2014.
- e) Een krediet van 5.000.000 EUR dat werd aangegaan op 5 juni 2013 bij CBC Bank en vervalt op 1 juli 2014. Dit krediet is op datum van deze mededeling niet gebruikt.
- f) Een langetermijnkrediet van 15.000.000 EUR dat werd aangegaan op 21 september 2011 bij Belfius Bank en vervalt op 30 september 2014.
- g) Een langetermijnkrediet van 20.000.000 EUR dat werd aangegaan op 14 oktober 2011 bij BNP Paribas Fortis en vervalt op 31 december 2014.

Deze kredieten zijn volledig opgenomen op datum van deze mededeling, met uitzondering van het krediet bij CBC Banque.

Sectie II - Kapitaalverhoging op korte termijn

(i) *Kapitaalverhoging*

Ascencio deelt haar intentie mee om op korte termijn over te gaan tot een kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders. De lancering van het aanbod tot inschrijving is onder voorbehoud van goedkeuring van het prospectus door de FSMA, gunstige marktomstandigheden en bevestiging van de beslissing van de statutaire zaakvoerder om het kapitaal te verhogen.

De kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal zou de vorm aannemen van een openbaar aanbod tot inschrijving (enkel in België) op nieuwe aandelen met voorkeurrecht voor de bestaande aandeelhouders, gedurende een periode van 15 dagen vanaf de openstelling van de inschrijving. De niet-uitgeoefende voorkeurrechten zouden worden vertegenwoordigd door scrips, die zouden worden verkocht in het kader van een private plaatsing bij institutionele beleggers (het aanbod tot openbare inschrijving en de private plaatsing vormen samen het « Aanbod »).

Enkele belangrijke elementen, zoals de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen en de deelneming van de huidige referentieaandeelhouders aan deze verrichting, moeten nog worden vastgesteld. De definitieve voorwaarden en modaliteiten van de kapitaalverhoging zullen worden meegedeeld op de dag voorafgaand aan de openstelling van de inschrijvingsperiode, die in principe tijdens de maand maart zal beginnen en waarvan de openstelling zal worden meegedeeld door middel van een persbericht.

ING zal optreden als Global Coordinator en samen met BNP Fortis en Petercam als Joint Bookrunners.

(ii) *Positie van de belangrijkste aandeelhouders*

De belangrijkste historische aandeelhouders van Ascencio hebben de wens geuit deel te nemen aan de beoogde verrichting. Verschillende leden van de familie Mestdagh overwegen om voor minimaal 10 miljoen EUR in te schrijven op de kapitaalverhoging en AG Insurance overweegt in te schrijven op nieuwe aandelen voor een minimaal bedrag van 8 miljoen EUR, dat 2/3 van haar huidige participatie vertegenwoordigt. De definitieve bedragen van deze inschrijvingsverbintenissen zullen worden meegedeeld in het prospectus met betrekking tot het Aanbod.

(iii) *Accelerated Bookbuild Offering*

Om in bredere kring te kunnen deelnemen aan de kapitaalverhoging, hebben sommige leden van de familie Mestdagh Ascencio in kennis gesteld van hun beslissing over te gaan tot de verkoop van een deel van hun bestaande aandelen (tussen 100.000 en 250.000 aandelen) via een private plaatsing in de vorm van een *Accelerated Bookbuild Offering* of ABO bij institutionele beleggers. Deze plaatsing zal starten op 25 februari 2014 na sluiting van de markten. De resultaten hiervan zullen worden meegedeeld in een apart persbericht na sluiting van de ABO alsook in het prospectus met betrekking tot het Aanbod. Als de resultaten van de ABO morgen, 26 februari 2014, voor 8u30, niet zouden kunnen worden meegedeeld, zal de notering van de aandelen Ascencio worden geschorst.

(iv) Raad van Bestuur van Ascencio NV

De Raad van Bestuur van Ascencio NV, statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA, zal op korte termijn een nieuwe onafhankelijke bestuurder aanstellen om haar samenstelling te vervolledigen.

In overeenkomst met artikel 519 van het wetboek van vennootschappen, zal tijdens de eerste bijeenkomst van de algemene vergadering van Ascencio SA worden overgegaan tot de definitieve aanstelling van de nieuwe onafhankelijke bestuurder.

Sectie III - Modaliteiten van het Aanbod

(i) Verwachte omvang van het Aanbod - redenen van het Aanbod en aanwending van de opbrengst

De vennootschap wil haar aandeelhouders reeds in kennis stellen van haar voornemen een brutobedrag tussen 80 en 85 miljoen EUR op te halen.

De netto-opbrengst van het Aanbod zou worden aangewend voor de terugbetaling van de kortetermijnleningen ten belope van 65 miljoen EUR die werden aangegaan om de aankoop van de NV Moyennes Surfaces Spécialisées te financieren.

Als de netto-opbrengst van het Aanbod meer bedraagt dan 65 miljoen EUR, zal het saldo worden aangewend voor de terugbetaling dienovereenkomstig van sommige andere kredieten die opnieuw zullen kunnen worden opgenomen.

In de veronderstelling dat volledig wordt ingeschreven op het Aanbod en zonder rekening te houden met de behoeften aan werkkapitaal, de operationele resultaten die voortvloeien uit de uitgebreide portefeuille en de eventuele wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille, zou de schuldratio dalen tot 38% op 31 maart 2014 tegenover 44,7% op 30 september 2013 en 56,5% op 31 december 2013 (na uitkering in februari 2014 van het brutodividend van 3,00 EUR per aandeel voor het boekjaar 2012-2013).

Met een balansstructuur die versterkt wordt door het Aanbod en de overeenstemmende daling van de schulden zal de portefeuille van de vennootschap in omvang kunnen blijven toenemen zonder dat de schuldratio de 50%-drempel, die de vennootschap als gepast beschouwt, voor lange tijd overschrijdt. De vennootschap wenst immers, naast de recente investeringen, haar groei voort te zetten via de overname van nieuwe gebouwen in België en Frankrijk die overeenstemmen met haar strategie en voldoen aan haar kwaliteits- en rentabiliteitsdoelstellingen.

Zo is de vennootschap momenteel bezig met de lancering van een tweede ontwikkelingsfase in het retailpark van Caen (Rots), in het kader van een verkoopbelofte in toekomstige staat van voltooiing die werd aangegaan onder opschortende voorwaarde. Het zou gaan om een investering van 9,4 miljoen EUR voor de bouw van een nieuw gebouw van 7.000 m² (onderverdeeld in 5 handelspanden). Deze opschortende voorwaarde zou in de loop van maart kunnen worden opgeheven; de al dan niet verwezenlijking van de aankoop

zal echter geen belangrijke impact hebben op de situatie van de vennootschap en haar verwachtingen voor het boekjaar 2013/2014.

Ook andere dossiers liggen ter studie voor, maar deze zitten nog in zo een vroeg stadium van ontwikkeling en bespreking dat de vennootschap moeilijk met zekerheid kan voorspellen welke de timing en het bedrag zullen zijn van die toekomstige investeringen. Ze zal te gelegener tijd meedelen hoe ze de middelen zal aanwenden.

(ii) Risico's verbonden met de schulden

Mocht het Aanbod niet worden gelanceerd of, na de lancering, worden geannuleerd of slechts gedeeltelijk onderschreven, zal de vennootschap niet in staat zijn de gewenste schuldratio te bereiken. Elke aankoopverrichting moet trouwens gebeuren met inachtneming van de verbintenissen met de banken inzake maximale schuldratio's⁴ en rekening houdend het schuldbeleid van de vennootschap.

Een deel van de financiering voor de aankoop van de Sites MSS werd toegekend in de vorm van twee overbruggingskredieten voor een totaal bedrag van 65 miljoen EUR. Als niet voor dit bedrag wordt ingeschreven op het Aanbod, zal de vennootschap verplicht zijn opnieuw te onderhandelen over deze kredieten, maar waarschijnlijk tegen minder gunstige voorwaarden, of een ander alternatief te vinden om geld op te halen om haar verplichtingen na te komen.

In ieder geval zal de vennootschap binnen de komende 12 maanden een belangrijk deel van haar kredietlijnen opnieuw moeten financieren.

Sectie IV - Winstverwachtingen voor het boekjaar 2013/2014 en dividenden

Als de economische omgeving geen al te ingrijpende wijzigingen ondergaat en zonder rekening te houden met eventuele aanpassingen van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en financiële afdekkingsinstrumenten, zou het verwachte resultaat de uitkering van een brutodividend voor het boekjaar 2013/2014 van 3,00 EUR voor de bestaande aandelen mogelijk moeten maken, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering.

Meer informatie over de verwachtingen van Ascencio voor het boekjaar 2013/2014 wordt gegeven in de bijlage aan dit persbericht.

Voor meer inlichtingen:

Marc BRISACK⁵
Algemeen directeur
Tel: 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Michèle DELVAUX
Financieel directeur
Tel: 071.91.95.04
michele.delvaux@ascencio.be

www.ascencio.be

ASCENCIO CVA, openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, maatschappelijke zetel te 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 1 bte 4, Ondernemingsnummer: 0881.334.476 (RPR Charleroi)

⁴ De maximale schuldratio die voorzien is voor sommige lopende kredieten bedraagt 60%.

⁵ Zaakvoerder van de BVBA Somabri

Deze mededeling vormt geen aanbod van effecten in de Verenigde Staten of in eender welk ander land. De effecten mogen niet aangeboden, noch verkocht worden in de Verenigde Staten zonder registratie of vrijstelling van registratie conform de U.S. Securities Act van 1933 en haar wijzigingen. De vennootschap heeft niet de intentie om het aanbod volledig of gedeeltelijk te registreren in de Verenigde Staten, en evenmin om een openbaar beroep te doen op het spaarwezen in de Verenigde Staten.

Deze mededeling bevat toekomstgerichte verklaringen, vooruitzichten en inschattingen van de vennootschap over de verwachte toekomstige prestaties van de vennootschap en van de markten waarop ze actief is. Dergelijke verklaringen, vooruitzichten en inschattingen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en waarderingen van gekende en niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die redelijk leken toen ze werden opgesteld, maar die achteraf al dan niet correct zouden zijn. Bijgevolg kunnen de resultaten, de financiële situatie, de prestaties of de verwezenlijkingen van de vennootschap in werkelijkheid grondig verschillen van de toekomstige resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen die dergelijke verklaringen, vooruitzichten en inschattingen hadden beschreven of geopperd. Deze vooruitzichten en inschattingen zijn bovendien maar geldig op de datum van deze mededeling.

BIJLAGE AAN HET PERSBERICHT VAN ASCENCIO VAN 25 FEBRUARI 2014

Uitgaande van de veronderstelling dat het nieuwe kapitaal zou gestort worden tegen 31 maart 2014 heeft Ascencio een winstverwachting opgesteld voor het boekjaar 2013-2014 (zie hieronder). Ze is hiervoor uitgegaan van een ongewijzigde huursituatie in vergelijking met 31 december 2013 en van financiële kosten die werden berekend rekening houdend met een lichte stijging van de EURIBOR op 1 maand en op 3 maanden in de loop van de volgende maanden.

(000 EUR)	GEBUDGETTEERD 30/09/2014	30/09/2013
Nettohuurinkomsten	32.566	26.276
Met verhuur verbonden ontvangsten en uitgaven (*)	-332	-173
Vastgoedkosten	-2.839	-2.312
Operationeel vastgoedresultaat	29.395	23.791
Algemene kosten	-2.374	-2.252
Andere operationele opbrengsten en kosten	-25	183
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	26.996	21.722
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-13
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	49	-2.028
Ander portefeuilleresultaat	0	-465
Operationeel resultaat	27.045	19.215
Financiële inkomsten	0	5
Interestkosten	-6.828	-5.971
Andere financiële kosten	-180	-139
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	484	3.301
Financieel resultaat	-6.524	-2.804
Vennootschapsbelasting	-1.467	0
Exit taks	-1.211	0
Belastingen	-2.678	0
Nettoresultaat	17.843	16.411

(* Rub IV tot VIII van het IFRS-schema)

Op basis hiervan zullen de nettohuurinkomsten naar verwachting 32.566.000 EUR (+23,9% ten opzichte van het boekjaar 2012-2013) bedragen en wordt verwacht dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) met 24,3% zal stijgen tot 26.966.000 EUR.

Het verwachte nettoresultaat bedraagt 17.843.000 EUR en bevat 2.678.000 EUR aan belastingen, die de eenmalige impact weerspiegelen van de exit taks met betrekking tot de aankoop van de « SAS Les Portes du Sud » op 6 december 2013, alsook de belasting op het resultaat die dochteronderneming MMS, die in het boekjaar 2013/2014 niet het fiscaal stelsel van de vastgoedbevaks genoot, verschuldigd zal zijn.

In de veronderstelling dat volledig wordt ingeschreven op de kapitaalverhoging, zou de schuldratio dalen tot 38% tegenover 56,5% op 31 december 2013.