

17 mei 2007  
Onder embargo tot 8.00 u

<p style="text-align: center;"><b>ASCENCIO CVA</b> HALFJAARRESULTATEN REKENINGEN AFGESLOTEN OP 31/03/2007</p>
---

Verwacht brutodividend per gewoon aandeel bevestigd : 2,48 EUR  
Gerealiseerde investeringen conform de verwachtingen

Ascencio cva is een vastgoedbevak waarvan de vastgoedportefeuille grotendeels geconcentreerd is rond de zogenaamde 'retail'. Haar portefeuille bevat momenteel 85 gebouwen in heel België, goed voor een totale oppervlakte van 214.955 m<sup>2</sup> en een reële waarde van 190.352.000 EUR.

In de portefeuille zijn een tiental activiteitensectoren vertegenwoordigd, met evenwel een overheersing van de voedingssector. Hier vinden we een brede waaier aan merknamen terug : Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price. Andere merknamen - zoals Kréfel, Mr. Bricolage, Zeeman, enz.-, die actief zijn in andere sectoren dan de voedingssector, benadrukken het gevarieerde karakter van de retail in de portefeuille van Ascencio.

Bij de beursintroductie van Ascencio cva werd het gedeelte voor de particuliere beleggers 12 keer overingeschreven en dat voor de institutionele beleggers 19 keer. Bij de eerste notering op de markt van Nyse Euronext op 14 februari 2007 steeg de koers van het aandeel Ascencio onmiddellijk met 10% tot 55,50 EUR. Over de eerste anderhalve maand notering lag de gemiddelde koers van het aandeel Ascencio op 55,60 EUR. Haar marktkapitalisatie bedroeg op 30 maart 2007 166.915.000 EUR.

### Vastgoedportefeuille op 31 maart 2007

De waarde van de vastgoedportefeuille uitgedrukt in reële waarde (fair value) op 31 maart 2007 bedroeg 190.352.000 EUR, of een stijging met 10,94 % ten opzichte van de waarde van de openingsbalans op 31 oktober 2006 (171.574.000 EUR).

Op 31 maart 2007 bestaat de vastgoedportefeuille uit 85 gebouwen, goed voor een totale huuroppervlakte van 214.955 m<sup>2</sup>. In navolging van haar groeibeleid heeft Ascencio op 5 maart 2007 de vastgoedvennootschap JYP Immo overgenomen, goed voor een portefeuille van acht gebouwen, hoofdzakelijk in de streek rond Luik, met een totale oppervlakte van 12.490 m<sup>2</sup> waarvan 90 % handelsruimtes.

De portefeuille van Ascencio bevat hoofdzakelijk gebouwen uit de retailsector, goed voor ongeveer 80 % van de vastgoedportefeuille. Deze gebouwen bevinden zich vooral in Wallonië (61 %), in Vlaanderen (26 %) en in Brussel (13 %).

Op 31 maart 2007 bedraagt de bezettingsgraad meer dan 96 % (zonder huurwaarborg). De inbrengers die hebben deelgenomen aan de oprichting van de vastgoedbevak, hebben echter aan

Ascencio een huurwaarborg toegekend van één jaar vanaf 31 oktober 2006 voor elk niet verhuurd vastgoed, zodat de gewaarborgde bezettingsgraad op die datum meer dan 99 % bedraagt.

Het eerste halfjaar van het boekjaar werd gekenmerkt door de aankoop van de portefeuille van JYP Immo.

Zo zette de vastgoedbevak, zoals gepland, haar investeringsprogramma voort, met name door de aankoop van de vastgoedvennootschap JYP Immo waarvan de investeringswaarde van de gebouwen door de deskundige geschat werd op 17.737.148 EUR op 31 maart 2007.

## Kerncijfers

	31/12/2006	31/03/2007
<i>Reële waarde</i>	172.784.032 €	190.352.057 €
<i>Huurcontracten (m.i.v. huurwaarborgen)</i>	13.379.079 €	14.514.801 €
<i>Huurcontracten met de GHW van de niet-bezette gebouwen</i>	13.678.096 €	14.688.618 €
<i>Rendement* in %</i>	7,39%	7,28%
<i>Bezettingsgraad** in %</i>	95,50%	96,40%
* netto initial yield m.i.v. de huurwaarborgen		
** gebaseerd op de huurwaarde		

De enige gebeurtenis die heeft plaatsgevonden na het afsluiten van de halfjaarlijkse financiële staten is de afronding van de aankoop, in mei, van een gebouw in Schelle, dat verhuurd wordt aan Decathlon. De voorlopige koopakte voor dit gebouw werd begin 2007 ondertekend tegelijkertijd met de beursgang en heeft betrekking op een investeringswaarde van 4.972.000 EUR.

Met beide aankopen heeft de vastgoedbevak nu al haar investeringsdoelstellingen voor dit boekjaar (namelijk 20.000.000 EUR) verwezenlijkt, maar kon ze ook de diversificatiegraad verlagen. Zo daalt het gedeelte van de door Champion betaalde huurgelden naar 20,47 % tegenover 22,89 % bij de lancering van de vastgoedbevak, wat de wil bevestigt om zeer snel onder de 20 %-drempel te duiken.

## Financiële resultaten

### Verslag van de commissaris over de boekhoudkundige cijfergegevens

De Commissaris heeft op 4 mei 2007 het verslag opgesteld over de geconsolideerde financiële staten op 31 maart 2007. Daarin verklaart hij dat de rekeningen zijn opgesteld overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en de boekhoud- en waarderingsprincipes van IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie en, bij zijn weten, geen enkel feit het tegendeel ervan aantoon.

Hij heeft de boekhoudkundige cijfergegevens in het halfjaarverslag van Ascencio CVA vergeleken met de geconsolideerde tussentijdse financiële staten op 31 maart 2007, die betrekking hebben op de tussentijdse periode van 10 mei 2006 (oprichtingsdatum) tot 31 maart 2007. Hij bevestigt dat deze boekhoudkundige cijfergegevens geen significante verschillen vertonen met deze geconsolideerde tussentijdse financiële staten.

Geconsolideerde balans op 31 maart 2007

	<b>31/03/07</b> (‘000 EUR)
<b>ACTIVA</b>	
<i>Vaste activa</i>	<b>191.976</b>
Goodwill	433
Vastgoedbeleggingen	189.858
Andere materiële vaste activa	564
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.121
<i>Vlottende activa</i>	<b>2.451</b>
Activa bestemd voor verkoop	90
Handelsvorderingen	349
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.107
Kas en kasequivalenten	751
Overlopende rekeningen	154
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>194.427</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>	
<i>Eigen vermogen</i>	<b>143.444</b>
Kapitaal	14.903
Uitgiftepremies	125.637
Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en – kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.289
Ingehouden winsten	7.193
<i>Langlopende verplichtingen</i>	<b>44.654</b>
Voorzieningen	145
Langlopende financiële schulden	43.515
Kredietinstellingen	37.376
Financiële leasing	6.139
Andere langlopende verplichtingen	994
<i>Kortlopende verplichtingen</i>	<b>6.329</b>
Kortlopende financiële schulden	559
Kredietinstellingen	139
Financiële leasing	420
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.268
Belastingenschulden	3.985
Andere kortlopende verplichtingen	202
Overlopende rekeningen	315
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>194.427</b>

Aantal aandelen	2.980.625
Intrinsieke waarde per aandeel (vóór uitkering)	48,13 EUR
Schuldgraad (*)	26,22 %

(\*) Als volgt berekend : totaal van de schulden (50.983 EUR) gedeeld door het totaal van de verplichtingen (194.427 EUR)

## Toelichting bij de balans

De cijfers in de toelichting zijn in duizenden EUR.

Op de activa werd de vastgoedportefeuille door de deskundige geschat op 190.352 EUR, waarvan 189.858 EUR voor de vastgoedbeleggingen en 494 EUR voor het gebouw van Ascencio.

De post andere materiële vaste activa omvat de gestorte vooruitbetaling voor het gebouw Decathlon (510 EUR), twee langetermijnbeleggingen (2 en 5 jaar) voor een bedrag van 574 EUR, zijnde het saldo van de aankooprijks van de vennootschap JYP Immo dat als waarborg wordt gehouden (5 %), en, tot slot, 37 EUR aan diverse gestorte garanties, hetzij een totaal van 1.121 EUR.

Bij de vlottende activa vinden we hoofdzakelijk de belastingvorderingen terug voor een totaal bedrag van 1.107 EUR. Dit bedrag omvat voor 1.029 EUR de roerende voorheffingen op de vereffeningboni van de drie dochterondernemingen die op 10 januari 2007 fuseerden (Misa, GLI, Le Cochet). 78 EUR zijn dus te ontvangen vennootschapsbelastingssaldi.

De vennootschap Misa, die begin 2007 fuseerde, bleef eigenares van een privégebouw dat moest worden verkocht en alsdusdanig in de activa werd opgenomen. Het bedrag van 90 EUR vertegenwoordigt de tegenwaarde in cash die is teruggekeerd naar de vastgoedbevak na de verkoop in april 2007.

De kas wordt dynamisch beheerd door de overtollige kasmiddelen aan te wenden voor de terugbetaling van de vooruitbetalingen op korte termijn, waardoor het nominale bedrag waarop de interesten worden berekend, vermindert. Dit verklaart het geringe bedrag van deze post bij het afsluiten van de rekening op 31 maart 2007.

Op de verplichtingen vindt de schuldenlast zijn oorsprong, enerzijds, in de financiering van de aankopen van vastgoedvennootschappen en/of gebouwen en, anderzijds, in de overblijvende schuld in de door Ascencio overgenomen vennootschappen.

De belastingschulden voor een totaal bedrag van 3.985 EUR zijn voornamelijk afkomstig van de door Ascencio overgenomen vennootschappen en bestaan hoofdzakelijk uit 'Exit taxes' voor een bedrag van 3.834 EUR. Het saldo, of 151 EUR, is de te betalen BTW.

## Geconsolideerde resultatenrekening op 31 maart 2007

	<b>31/03/07</b> (‘000 EUR)
Huurinkomsten	6.431
Recuperatie vastgoedlasten	294
Vastgoedlasten	-294
Andere opbrengsten	98
Andere lasten	-2.145
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>4.384</b>
Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.198
Waardeverlies op goodwill	-1.116
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>4.466</b>
Financiële opbrengsten	26
Financiële kosten	-835
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>3.657</b>
Belastingen	-122
<b>Resultaat van de periode</b>	<b>3.535</b>
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (EUR)	1,19

### Toelichting bij de resultatenrekening

De cijfers in de toelichting zijn in duidenden EUR.

De studie van de resultatenrekening geeft aanleiding tot de volgende toelichtingen.

Wat de **huurinkomsten** betreft, liggen de resultaten in lijn met, en zelfs iets boven, de verwachtingen in het uitgifteprospectus.

De post ‘andere lasten’ voor een totaal bedrag van 2.145 EUR omvat de met de oprichting verbonden erelonen ten belope van 791 EUR. Deze zijn niet-recurrent. Voorts omvat de post ‘andere lasten’ de courante erelonen voor een bedrag van 322 EUR, de bijdragen aan de CBFA en aan Euronext voor 116 EUR, de met het beheer verbonden personeelskosten voor 263 EUR, de onderhouds- en herstellingskosten voor 139 EUR, de erelonen van de zaakvoerder voor 135 EUR en diverse andere algemene kosten voor 379 EUR.

Op basis hiervan bedraagt het **bedrijfsresultaat** op 31 maart 2007 4.384 EUR en blijft het conform de verwachtingen.

Dan volgen de portefeuilleverrichtingen die zijn opgesplitst in twee delen. Het eerste deel omvat de wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille en het tweede een waardeverlies op goodwill.

Op 31 maart 2007 werd een waardeverlies geboekt van 1.116 EUR op de goodwill afkomstig, met name, van de aankoop van JYP Immo (voorgesteld onder de lijn waardeverlies op goodwill in de resultatenrekening). Het management is van mening dat op middellange termijn de waardering van de gebouwen van JYP Immo de meerprijs betaald in het kader van de aankoop zal verhogen en deels opslorpen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Meer uitleg over dit punt wordt gegeven in het halfjaarverslag.

## Vooruitzichten

Het nettoresultaat per aandeel van 1,19 € is conform de verwachtingen, waardoor het verwachte dividend voor het eerste boekjaar dat aan de Gewone Algemene Vergadering zal worden voorgelegd onveranderd blijft, namelijk een brutodividend van 2,48 € per aandeel.

De vastgoedbevak Ascencio is actief in de commerciële vastgoedsector. Haar gebouwen, hoofdzakelijk « retail », vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 214.955 m<sup>2</sup>. De portefeuille bestaat uit 85 gebouwen, die meer dan 220 huurcontracten vertegenwoordigen en goed zijn voor een reële waarde van 190.352.000 EUR (investeringswaarde ongeveer 195.111.000 EUR).

Meer informatie op de website [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Het uitvoerige halfjaarverslag is toegankelijk op de website (enkel in pdf-formaat).

### Voor meer inlichtingen :

Jean-Marc DEFLANDRE

CFO

Tel : 071.91.95.04

[jean-marc.deflandre@ascencio.be](mailto:jean-marc.deflandre@ascencio.be)

Martine LION

Administrative & Communication Officer

Tel : 071.91.95.06

[martine.lion@ascencio.be](mailto:martine.lion@ascencio.be)