

22 november 2007
Onder embargo tot 17.45 uur

<p>ASCENCIO CVA JAARRESULTATEN REKENINGEN AFGESLOTEN OP 30/09/2007</p>

Verwacht brutodividend per aandeel bevestigd: 2,48 EUR
Gerealiseerde investeringen ruim boven de verwachtingen
Stijging van de intrinsieke waarde (in reële waarde) per aandeel voor
uitkering met 9%
Geconsolideerd nettoresultaat van 11,927 miljoen EUR

Ascencio heeft haar eerste boekjaar afgesloten op 30 september 2007.

Sinds de beursintroductie (14 februari 2007) is de waarde van de portefeuille van Ascencio, in reële waarde, gestegen van 171 miljoen EUR tot 211 miljoen EUR (30 september 2007), ofwel een stijging met 23,4%. De investeringen hebben een niveau van ongeveer 34 miljoen EUR bereikt.

Deze dynamiek stelt ons in staat om het afgelopen boekjaar af te sluiten met een nettoresultaat van 11.927 miljoen EUR, boven de verwachtingen (9,651 miljoen EUR) en maakt het mogelijk om een nettodividend van 2,11 EUR (bruto 2,48) per aandeel uit te keren, wat zal worden voorgesteld aan de Algemene Vergadering van de aandeelhouders op 18 december 2007. De intrinsieke waarde na uitkering wordt vastgesteld op 48,37 EUR per aandeel.

In de loop van haar eerste boekjaar is Ascencio geëvolueerd op een markt die wordt gekenmerkt door grote bewegingen. Ingevolge de versteviging van de rentevoeten waren er meer opportuniteiten voor beleggingen in handelsvastgoed. Op de huurmarkt werd een stijging van het aantal potentiële huurders vastgesteld, met name wegens een migratie van bepaalde merknamen van het stadscentrum naar de periferie en een toename van het aantal vestigingen van andere actoren.

In die context blijft Ascencio waakzaam voor haar beleggingen, met aandacht voor hun intrinsieke kwaliteiten evenals voor de kwaliteit van de huurders. Momenteel gaat ze over tot de invoering van een beleid om het risico van een rentevoetstijging in te dekken.

Vastgoedportefeuille op 30 september 2007

De waarde van de vastgoedportefeuille uitgedrukt in reële waarde (fair value) op 30 september 2007 wordt vastgesteld op 211.155.816 EUR. Dat betekent een stijging met 23,4% in vergelijking met de waarde bij de beursintroductie (171.574.000 EUR).

Het vastgoedvermogen bestaat uit 91 gebouwen met een totale huoppervlakte van 230.999 m². Ze zijn voor 64% in Wallonië gelegen, 24% in Vlaanderen en de rest, ofwel 12%, in Brussel. Het grootste deel van de portefeuille, namelijk 83%, bevat gebouwen van het type retail. Deze activiteitenbranche is immers de doelgroep waarop Ascencio zich heeft toegelegd.

	30/09/2007
Kerncijfers (x '1.000 EUR)	
Huurcontracten (inclusief de huurwaarborgen)	15.827,65
Huurcontracten met de GHW van de niet-bezette gebouwen	16.069,15
Rendement in % ¹	7,09
Bezettingsgraad in % ²	96,75

Objectief en beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van Ascencio bestaat erin om voornamelijk te beleggen in de retailsector en, afhankelijk van de opportuniteiten, zich toe te leggen op andere sectoren zoals de semi-industriële sector en in tweede instantie in kantoren. Haar initiële doelstelling bij haar beursintroductie in februari 2007 was om 20 miljoen EUR investeringen per jaar te realiseren.

Beleggingsstrategie

Ascencio positioneert zich duidelijk door hoofdzakelijk te beleggen in de markt van het handelsvastgoed in de periferie. Afhankelijk van de opportuniteiten legt ze zich tevens toe op andere sectoren, zoals de semi-industriële sector, de kantoren en, in veel minder belangrijke mate, op residentieel vastgoed.

De retail in de periferie wordt gekenmerkt door vastgoedcomplexen die uit verschillende winkels met een gemeenschappelijke parking bestaan. Deze complexen bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van de steden of langs verkeersassen die naar stadscentra leiden en steeds meer kleinhandelaars verzamelen die niet enkel actief zijn in de voedingssector maar die eerder de voorkeur geven aan complementaire activiteiten - voeding, schoenen, sport, kleding, bijvoorbeeld.

In die sector is het aantal sociaaleconomische vergunningen die de uitbating van verschillende merknamen toestaan, niet zo hoog en neemt niet aan hetzelfde tempo toe als de aanvragen voor nieuwe vestigingen. Bijgevolg zijn er niet zoveel oppervlakten die niet verhuurd zijn. Daardoor kan Ascencio constante huurinkomsten garanderen: de verwachting op het vlak van huurinkomsten voor het boekjaar 2006-2007, namelijk 13.725 EUR, werd bereikt.

Bij haar beursintroductie in februari 2007 had de vennootschap haar intentie aangekondigd om 20 miljoen EUR te investeren in de loop van dat eerste boekjaar. Dankzij een actief beleggingsbeleid heeft ze haar initiële verwachtingen overtroffen met 70%. Met deze strategie kon ze de waarde van haar portefeuille significant verhogen. Op 30 september 2007 werd die door de onafhankelijke

¹ netto yield initial inclusief de huurwaarborgen

² gebaseerd op de huurwaarde

vastgoedexpert geraamd op 216,865 miljoen EUR in investeringswaarde en op 211,155 miljoen EUR in reële waarde.

Hoewel een aanzienlijk deel van haar portefeuille momenteel in Wallonië gevestigd is, ziet Ascencio toe op een evenwichtige geografische spreiding van haar beleggingen op het Belgische grondgebied.

Het dynamische groeibeleid van Ascencio leidde tot drie **investerings** in de loop van haar eerste boekjaar:

- In **maart**, overname van de portefeuille **JYP Immo**, die acht sites omvat, voornamelijk in de regio rond Luik gevestigd. De totale oppervlakte daarvan vertegenwoordigt 12.490 m² waarvan 90% handelsruimte. De kantoorruimte, verhuurd tot eind 2014, bestrijkt een oppervlakte van 1.150 m².
Op de volledige site zijn negentien huurders aanwezig. De bezettingsgraad bedraagt 100%. De gemiddelde duur van de huurcontracten is 7,5 jaar.
De vennootschap JYP Immo werd opgeslorpt op 7 september 2007 tijdens een buitengewone algemene vergadering.
- In **mei**, acquisitie van een handelsgebouw in **Schelle** verhuurd aan Decathlon, dat deel uitmaakt van een complex van drie gebouwen. Het gedeelte dat gehuurd wordt door Decathlon, bestrijkt ongeveer 5.000 m² en wordt gedekt door een huurcontract dat op 1 augustus 2005 werd afgesloten voor een periode van 9 jaar.
- In **september**, acquisitie van het winkelcentrum van **Hannut** waarvan de gebouwen volledig voor handelsactiviteiten worden gebruikt, strekt zich uit over een oppervlakte van 9.740 m² bruto en telt 319 parkeerplaatsen. Het bevat een gerenoveerd gedeelte en een deel waarvan de bouw onlangs werd voltooid. De huurders die aanwezig zijn op de site, groeperen verschillende en complementaire sectoren. De bezettingsgraad bedroeg 79% op het ogenblik van de aankoop. Sinds de maand oktober 2007 is de beschikbare ruimte volledig verhuurd.

Met deze acquisities versterkt Ascencio haar doelstelling om te beleggen in de handelsgebouwen in de periferie.

Op 30 september 2007 bedraagt de **bezettingsgraad** van de totale portefeuille meer dan 96,75% (exclusief huurwaarborg).

Markante gebeurtenis die zich voordeed na de afsluiting van het boekjaar

Acquisitie van een nieuwe portefeuille

Op 9 november 2007 heeft Ascencio een belangrijke acquisitie gerealiseerd met de overname van 29 gebouwen voor de som van 31,572 miljoen EUR, wat de totale waarde van de portefeuille van Ascencio op 246,086 miljoen EUR (in reële waarde) brengt. De gebouwen, allemaal recent, vertegenwoordigen een totale oppervlakte van ongeveer 30.000 m², uitsluitend bestemd voor handelsactiviteiten. Ze zijn voornamelijk in Wallonië gevestigd. Op het ogenblik van de acquisitie bedroeg de bezettingsgraad 94,47%.

Met deze overname vertegenwoordigt het aandeel van de huren die worden betaald door de huurder 'Champion' aan de Vastgoedbevak, 18,38% tegenover 22,89% op het ogenblik van de beursintroductie op 14 februari 2007. Deze overname stelt de Vastgoedbevak dus in staat om een diversificatiegraad onder 20% te verkrijgen in minder dan een jaar tijd na de beursintroductie.

Ascencio op de beurs

Het aandeel Ascencio is genoteerd op Eurolist by Euronext Brussels op de gereguleerde markt van de Small Caps volgens het principe van de dubbele fixing sinds 14 februari 2007.

Het verschil tussen de beurskoers en de intrinsieke waarde voor uitkering is niet zo hoog, aangezien ze een overwaardering van 2,72% vertoont op 30 september 2007 (NAV op 30 september 2007: 50,85 EUR).

Financiële resultaten

Verslag van de commissaris over de boekhoudkundige gegevens

De buitengewone algemene vergadering van 7 september heeft Ernst & Young, vertegenwoordigd door Philippe Pire, aangesteld om samen met Deloitte, vertegenwoordigd door Rick Neckebroek, een college van commissarissen te vormen.

Het college van de commissarissen heeft bevestigd dat de boekhoudkundige gegevens die vermeld worden in het persbericht, geen enkel voorbehoud oproept bij hen en overeenstemmen met de financiële staten die zijn afgesloten door de Zaakvoerder.

Kerncijfers

30/09/2007	
Oppervlakte van de portefeuille (in %)	
Handelsruimten	83,24
Kantoorgebouwen	6,51
Semi-industrieel	9,13
Residentieel	1,12
Totaal	100
Waarde van het vermogen (x '1.000 EUR)	
Reële waarde	211.156
Investeringswaarde	216.865
Geconsolideerde resultaten (x '1.000 EUR)	
Vastgoedresultaat	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	10.102
Operationeel resultaat na resultaat op portefeuille	14.057
Netto courant resultaat	11.927
Uitkeerbaar bedrag overeenkomstig het KB van 10/04/1995	8.535
Brutodividenden	7.399
Pay out ratio	87%
Geconsolideerde resultaten per aandeel in EUR	
Vastgoedresultaat	4,61
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	3,39
Operationeel resultaat na resultaat op portefeuille	4,72
Netto courant resultaat	4,00
Brutodividenden	2,48
Geconsolideerde balans (x '1.000 EUR)	
Eigen vermogen	151.572
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	67.011
Totaal	
Schuldgraad	30,55%
Aantal aandelen	2.980.625
Eenheidswaarde van een aandeel (in EUR voor uitkering)	50,85

Geconsolideerde financiële staten op 30 september 2007

Geconsolideerde balans

		30/09/2007 (x 1.000 EUR)
ACTIVA		
I	Vaste activa	
A	Goodwill	457
B	Immateriële vaste activa	
C	Vastgoedbeleggingen	211.156
D	Projectontwikkelingen	
E	Andere materiële vaste activa	600
F	Financiële vaste activa	611
G	Vorderingen financiële leasing	
H	Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	
I	Handelsvorderingen en andere vaste activa	
J	Uitgestelde belastingen – activa	
	Totaal vaste activa	212.824
II	Vlottende activa	
A	Activa bestemd voor verkoop	
B	Financiële vlottende activa	
C	Vorderingen financiële leasing	
D	Handelsvorderingen	517
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.061
F	Kas en kasequivalenten	3.933
G	Overlopende rekeningen	36
	Totaal Vlottende activa	6.547
	TOTAAL ACTIVA	219.371

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
I	Eigen vermogen	
A	Kapitaal	14.805
B	Uitgiftepremie	125.735
C	Eigen aandelen	
D	Reserves	3.658
E	Resultaat	11.927
	<i>Overgedragen resultaat – vorige boekjaren</i>	
	<i>Resultaat van het boekjaar</i>	11.927
F	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.289
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-264
H	Wisselkoersverschillen	
	Totaal eigen vermogen	151.572
II	Verplichtingen	
	Langlopende verplichtingen	
A	Voorzieningen	145
B	Langlopende financiële schulden	
	- Kredietinstellingen	53.616
	- Financiële leasing	5.003
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	918
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	
E	Andere langlopende verplichtingen	312
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	
	Langlopende verplichtingen	59.994
	Kortlopende verplichtingen	
A	Voorzieningen	
B	Kortlopende financiële schulden	
	- Kredietinstellingen	165
	- Financiële leasing	433
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.052
	- Exit taks	5.176
	- Andere	141
E	Andere kortlopende verplichtingen	195
F	Overlopende rekeningen	643
	Kortlopende verplichtingen	7.805
	Totaal Verplichtingen	67.799
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	219.371

Geconsolideerde resultatenrekening op 30 september 2007

		30/09/2007 (x 1.000 EUR)
I	Huurinkomsten	13.725
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	
III	Met huur verbonden kosten	
	Nettohuurresultaat (I+II+III)	13.725
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	6
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de verhuurder op verhuurde gebouwen	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	-1.126
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	
	Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	13.732
IX	Technische kosten	-263
X	Commerciële kosten	
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	
XII	Beheerkosten vastgoed	-812
XIII	Andere vastgoedkosten	-361
	Vastgoedkosten	-1.436
	Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	12.296
XIV	Algemene kosten	-2.008
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-186
	Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	10.102
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.071
	Waardeverlies op goodwill	-1.116
	Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)	14.057
XIX	Financiële opbrengsten	32
XX	Interestkosten	-1.967
XXI	Andere financiële kosten	-28
	Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)	-1.963
	Resultaat voor belasting	12.094
XXII	Vennootschapsbelasting	-167
XXIII	Exit taks	
	Exit taks	-167
		11.927
	Aantal gewone aandelen in omloop	2.981.625
	Nettoresultaat per aandeel (EUR)	4,00

Toelichtingen bij de geconsolideerde rekeningen op 30 september 2007

Samenvatting geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	30/09/07
ACTIVA	219.371
Vaste activa	212.824
Vlottende activa	6.547
VERPLICHTINGEN	219.371
Eigen vermogen	151.572
Langlopende verplichtingen	59.994
Kortlopende verplichtingen	7.805

De vaste activa omvatten voornamelijk de vastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 211.156 duizend EUR, financiële activa voor 611 duizend EUR, bestaande uit garanties voor 37 duizend EUR en langetermijnbeleggingen voor 574 duizend EUR. In deze rubriek vinden we ook andere vaste activa terug voor 600 duizend EUR waarvan 533 duizend EUR voor het gebouw dat wordt gebruikt door de Vastgoedbevak, evenals een goodwill van 457 duizend EUR die zijn oorsprong vindt in de opslorping van de NV JYP IMMO door de Vastgoedbevak op 7 september 2007. Deze goodwill werd geëvalueerd op 30 september 2007.

De vlottende activa verzamelen belastingvorderingen voor 2.018 duizend EUR (voornamelijk roerende voorheffingen die moeten worden gerecupereerd), handelsvorderingen voor 517 duizend EUR, kas en kasequivalenten voor 3.933 duizend EUR en diverse andere posten voor 79 duizend EUR. Bij de verplichtingen eindigen we met een eigen vermogen (voor winstuitkering) van 151.572 duizend EUR.

De langlopende verplichtingen omvatten onder meer de bankschulden voor 53.616 duizend EUR, gebruikt in de vorm van voorschotten op vaste termijn en leasingvastgoed voor 5.003 duizend EUR. De kortlopende verplichtingen bestaan hoofdzakelijk uit belastingsschulden voor 5.268 duizend EUR ofwel de exit taksen van de opgeslorpte filialen gedurende dat eerste boekjaar (MISA NV GLI NV, LE COCHET NV, JYP IMMO NV) en een restant van de belastingsschulden van de opgeslorpte vennootschappen tijdens de oprichting.

Samenvatting geconsolideerde resultatenrekening

De belangrijkste elementen van de resultatenrekening kunnen worden opgenomen in de onderstaande tabel:

(x 1.000 EUR)	30/09/07
Vastgoedresultaat	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	10.102
Operationeel resultaat na resultaat op portefeuille	14.057
Netto courant resultaat	11.927
Uitkeerbaar bedrag overeenkomstig het KB van 10/04/1995	8.535
Brutodividenden	7.399
Pay out ratio	87 %

Het geconsolideerde nettoresultaat wordt vastgesteld op 11,927 miljoen EUR. Dat is hoger dan de verwachtingen (9,651 miljoen EUR).

Dat vloeit enerzijds voort uit de beleggingen, anderzijds uit een dynamisch beheer van de beschikbare middelen en de bankschuld die voor het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2007, een gemiddelde jaarlijkse rentevoet van 4,28% op de voorschotten met vaste termijn heeft mogelijk gemaakt, en tot slot uit een strikte beheersing van de beheerskosten.

Aan de Gewone Algemene Vergadering zal worden voorgesteld om een nettodividend uit te keren van 2,11 EUR (bruto 2,48 EUR) per aandeel. Op deze basis wordt de pay out ratio vastgesteld op 87%.

De resultaten worden herleid per aandeel in onderstaande tabel:

Geconsolideerde resultaten per aandeel in EUR	30/09/07
Vastgoedresultaat	4,61
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	3,39
Operationeel resultaat na resultaat op portefeuille	4,72
Netto courant resultaat	4,00
Brutodividenden	2,48

Vooruitzichten

Tijdens het boekjaar 2007-2008 wil Ascencio haar beleggingsstrategie voortzetten op de markt van het handelsvastgoed. De huidige evolutie van deze markt spoort evenwel aan tot een dubbele voorzichtigheid en waakzaamheid voor wat de kwaliteit van de geselecteerde gebouwen betreft, evenals voor de waarde van hun huurders.

Met een eerste transactie met een investeringswaarde van 31,572 miljoen EUR³ gefinaliseerd in november 2007, verzekert Ascencio reeds in grote mate de ontwikkeling van de portefeuille met de overname van kwaliteitsvolle gebouwen en concentreert ze haar core business vooral op het handelsvastgoed in de periferie.

In minder dan twee jaar tijd is Ascencio, dankzij een dynamisch beleggingsbeleid, erin geslaagd om zich te laten gelden als een belangrijke speler in het retailsegment. Ze wil zich opnieuw nog meer toeleggen op de kern van haar business, wat zich in 2007-2008 zou kunnen vertalen in bepaalde realisaties van niet-commerciële activa.

Op basis van de elementen die momenteel bekend zijn, zou het resultaat van Ascencio op 30 september 2008 moeten worden vastgesteld op ongeveer 11,873 miljoen EUR, waardoor een brutodividend in de orde grootte van 2,94 EUR/aandeel kan worden uitgekeerd.

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 reële waarde van 246.086.572 EUR (investeringswaarde van ongeveer 252.668.314 EUR).

Meer informatie beschikbaar op de website www.ascencio.be

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

³ Zie het persbericht van 09/11/07