

6 februari 2007

<p style="text-align: center;"><b>Persbericht</b> <b><u>Beursintroductie Ascencio voorzien voor 28 februari 2007</u></b></p>
--

Ascencio, een vastgoedbevak naar Belgisch recht die actief is in commercieel vastgoed, zal in principe op 28 februari 2007 op de beurs worden geïntroduceerd. Hiervoor worden vanaf 7 februari de bestaande aandelen door de aandeelhouders te koop gesteld.

Met een portefeuille die zich voornamelijk toelegt op retail is Ascencio een bijzondere vastgoedbevak.

Zij is het resultaat van de gezamenlijke actie van enerzijds de initiatiefnemers van het project binnen de groep Mestdagh, in het bijzonder Carl, Eric en John Mestdagh en anderzijds Fortis Real Estate Asset Management, het vastgoedfiliaal van Fortis Insurance Belgium.

De groep Mestdagh, die al meer dan 100 jaar actief is in de sector van de voedingsdistributie, heeft daarnaast ook een vastgoedpool ontwikkeld, voornamelijk in de retailsector. De groep Mestdagh heeft de laatste 8 tot 10 jaar ervaring opgedaan in de vastgoedsector en wil die ten dienste stellen door een nieuwe vastgoedbevak op te richten. Andere eigenaars besloten bij dit project aan te sluiten, en brachten eveneens hun panden in de bevak in.

De ervaring van Fortis Real Estate Asset Management (FREAM) inzake vastgoed staat buiten kijf. Fortis Real Estate is een 100% dochter van Fortis Insurance Belgium en heeft meer dan 120 medewerkers in dienst in zijn departement Asset Management (activabeheer), dat een portefeuille van meer dan 3 miljard EUR, belegd in kantoren en winkelpanden in België, beheert. FREAM, dochter van de Fortis-groep, heeft besloten om zich aan te sluiten bij het initiatief van de groep Mestdagh en als co-promotor van de vastgoedbevak op te treden aan de zijde van Carl, Eric en John Mestdagh. Als blijk van het partnership tussen de co-promotoren, brengen de groepen waartoe zij behoren samen een portefeuille van winkelvastgoed in ter waarde van ongeveer 100 miljoen EUR.

Dankzij de beursintroductie van de vastgoedbevak kunnen zowel de oorspronkelijke partners als het belangstellend publiek samen met de co-promotoren deelnemen aan de rentabiliteit en aan de uitbouw van een reeds stevige portefeuille.

Aangezien Ascencio SCA als vastgoedbevak is erkend, is de openbare uitgifte van haar aandelen en de verhandeling op een effectenbeurs verplicht: de inbrengers verbinden zich ertoe om in het kader van het bod 30% van de aandelen van de vennootschap te koop aan te bieden.

Het aantal te koop aangeboden aandelen bedraagt 894.191, of in totaal 30% van de aandelen.

Het openbaar bod op inschrijving loopt van 7 tot 21 februari 2007. De verkoopprijs van de te koop aangeboden aandelen zal liggen binnen een prijsvork van 47 en 51 EUR, te verhogen met 2% plaatsingscommissie. De definitieve prijs zal op 7 februari 2007 in de pers worden bekendgemaakt. Het bod kan vervroegd afgesloten worden vanaf 9 februari 2007 om 16 uur. Een vervroegde afsluiting zal bekendgemaakt worden via een mededeling in de pers (De Tijd en l'Echo).

Van de te koop aangeboden aandelen wordt 40% gereserveerd in de schijf 'Friends & Family' en 35% in de schijf van de particuliere beleggers. De overige 25% is bestemd voor private plaatsing bij gekwalificeerde beleggers.

Het vanaf 2008 verwachte nettorendement kan worden geraamd tussen 4,80% en 5,21% (na roerende voorheffing van 15%). Het rendement van het eerste boekjaar zou tussen 4,06% en 4,40% moeten liggen, gelet op het feit dat de totale kosten voor de oprichting van de vastgoedbevak het eerste boekjaar door Ascencio moeten worden gedragen.

**Beleggingspolitiek, vastgoedpatrimonium en kwaliteit van de huurders**

De vastgoedbevak zal hoofdzakelijk in de retailsector investeren, maar afhankelijk van de opportuniteiten, ook in andere sectoren zoals de semi-industriële sector en in tweede instantie in kantoren.

De co-promotoren hebben aan de vastgoedbevak een recht van eerste weigering toegekend op gehuurd of afgewerkt vastgoed in het retaildomein met een waarde van minder dan 20 miljoen EUR. Door dit recht van eerste weigering evenals een geringe initiële schuldenlast zou Ascencio haar belangrijkste strategische doelstelling moeten kunnen halen: een groeibeleid.

Het startpatrimonium van de vastgoedbevak werd op 31 oktober 2006 op ongeveer 175 miljoen EUR gevaloriseerd. Het biedt een zeer ruime en onmiddellijke diversifiëring van de investering: 202 huurovereenkomsten verdeeld over 72 plaatsen en een tiental activiteitensectoren, waarbij de voedingsdistributie echter het zwaarst doorweegt. De voedingsdistributie is met meerdere merken vertegenwoordigd: Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl en Leader Price. Andere merken, die actief zijn in andere sectoren, zorgen voor diversificatie binnen de retailportefeuille van Ascencio. Het betreft merken als Kréfel, Mr. Bricolage, Zeeman, enz.

De gebouwen, in hoofdzaak van het type 'retail', zijn vooral gelegen in Wallonië (61% van de hurgelden). Vlaanderen en Brussel zijn vertegenwoordigd met respectievelijk 27% en 12%. Op 31 oktober 2006 bedroeg de bezettingsgraad meer dan 96 % (exclusief huurwaarborg); de inbrengers hebben evenwel aan Ascencio een huurwaarborg toegekend van een jaar, vanaf 31 oktober 2006, voor elk gebouw dat niet verhuurd is of waarvan de huur niet effectief betaald is, wat de bezettingsgraad op die datum op 99,5% brengt.

Meer dan 45% van de huurovereenkomsten hebben een looptijd van meer dan 10 jaar.

**Aantrekkelijkheid van de retailsector**

De retailsector, de voornaamste krachtlijn in het beleggingsbeleid van Ascencio, vertoont in het algemeen een lage huurleegstand. Deze is te verklaren door een beperkt aanbod van beschikbare winkelpanden, die voortvloeit uit het feit dat het moeilijk is om terreinen/ruimten te vinden die enerzijds voldoen aan de voorwaarden op het vlak van reglementering inzake ruimtelijke ordening en sociaal-economische voorschriften en anderzijds aan de vereisten van de exploitanten die zichtbare, aantrekkelijke en voor klanten vlot toegankelijke sites wensen.

#### Kenmerken van een vastgoedbevak

Een vastgoedbevak is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal die in vastgoed belegt en waarvan de belangrijkste kenmerken de volgende zijn:

- Diversifiëring van de onroerende activa;
- Valorisatie van de gebouwen aan marktwaarde, elk kwartaal uitgevoerd door een erkend expert;
- Geen afschrijving;
- Plaatsing en beursnotering van minimaal 30% van de aandelen;
- Verplichting om minimaal 80% uit te keren van de netto-opbrengst min de schulden;
- Roerende voorheffing van 15 % op de dividenden;
- Schuldenlastratio beperkt tot 65%.

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:*

#### **Ascencio**

#### **Carl Mestdagh**

Voorzitter van de Raad van Bestuur

Telefoon: +32 (0)71 91 95 01

E-mail: [carl.mestdagh@ascencio.be](mailto:carl.mestdagh@ascencio.be)

Internet: [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

