

Le 6 février 2007

Communiqué de presse
Entrée en bourse prévu le 28 février 2007

Ascencio, sicafi de droit belge active dans le secteur de l'immobilier commercial, fera son entrée en bourse en principe le 28 février 2007. A cet effet, des actions existantes seront mises en vente par les actionnaires actuels à partir du 7 février 2007.

La particularité d'Ascencio réside dans le fait que son portefeuille est axé majoritairement sur le secteur du « retail ».

Elle résulte de l'action conjointe d'une part des initiateurs du projet au sein du Groupe Mestdagh, à savoir Carl, Eric et John Mestdagh et d'autre part de Fortis Real Estate Asset Management, filiale immobilière de Fortis Insurance Belgium

Le Groupe Mestdagh, actif dans le secteur de la distribution alimentaire depuis plus de 100 ans, a parallèlement développé un pôle immobilier dans le secteur retail principalement. Le Groupe Mestdagh souhaite mettre à profit l'expérience acquise dans le secteur immobilier ces 8 à 10 dernières années par l'introduction d'une nouvelle sicafi. D'autres propriétaires ont décidé de se joindre au projet et ont également apporté leurs biens à la sicafi.

Fortis Real Estate Asset Management (FREAM) dispose d'une longue expérience en matière immobilière. Filiale à 100% de Fortis Insurance Belgium, Fortis Real Estate compte plus de 120 collaborateurs dans son département Asset Management (gestion d'actifs), qui gère un portefeuille de plus de 3 milliards EUR investis en immeubles de bureaux et en surfaces commerciales en Belgique. FREAM, filiale du groupe Fortis, a décidé de se joindre à l'initiative du Groupe Mestdagh et d'agir en qualité de co-promoteur de la sicafi aux côtés de Carl, Eric et John Mestdagh. Gage de l'esprit de partenariat régnant entre les co-promoteurs, les groupes auxquels ils appartiennent apportent ensemble un portefeuille de surfaces commerciales d'une valeur d'environ 100 millions EUR.

L'introduction en bourse de la sicafi permet aussi aux partenaires initiaux et au public intéressé, de participer aux côtés des co-promoteurs à la rentabilité et au développement d'un portefeuille déjà bien établi.

Ascencio SCA ayant obtenu le statut de sicafi, l'émission publique de ses actions et leur négociation à une bourse des valeurs mobilières est obligatoire: les apporteurs se sont engagés à offrir en vente dans le cadre de l'offre 30% de l'ensemble des actions de la société.

Le nombre d'actions offertes en vente est de 894.191, soit un total de 30% des actions. L'offre en souscription publique est ouverte du 7 au 21 février 2007. Le prix de vente des actions offertes en vente sera compris dans une fourchette allant de 47 à 51 EUR à majorer d'une commission de placement de 2%. Le prix définitif sera publié dans la presse le 7 février 2007. L'offre est susceptible d'être clôturée par anticipation à partir du 9 février 2007 à 16 heures. Dans le cas d'une clôture anticipée, celle-ci sera annoncée par la publication d'un avis dans la presse (L'Echo et De Tijd).

Des actions offertes en vente, 40% seront réservées à la tranche "Friends & Family", 35% à la tranche des investisseurs particuliers et le solde, soit 25%, fera l'objet d'un placement privé auprès d'investisseurs qualifiés.

Le rendement net attendu à partir de 2008 peut être estimé dans une fourchette allant de 4,80 à 5,21% (après précompte mobilier de 15%). Le rendement du premier exercice devrait être compris entre 4,06 et 4,40% étant donné que la totalité des frais de constitution de la sicafi doivent être supportés par Ascencio au cours du premier exercice.

Politique d'investissement, patrimoine immobilier et qualité des locataires

La sicafi investira principalement dans le secteur du 'retail' et pourra, en fonction des opportunités, s'intéresser à d'autres secteurs tels que le semi-industriel et accessoirement le bureau.

Les co-promoteurs ont octroyé à la sicafi un droit de premier refus sur les biens immobiliers loués ou achevés dans le domaine du "retail" d'une valeur de moins de 20 millions EUR qui leur seraient proposés. Ce droit cumulé au faible taux d'endettement initial permettront à Ascencio d'atteindre rapidement son objectif stratégique: une politique de croissance.

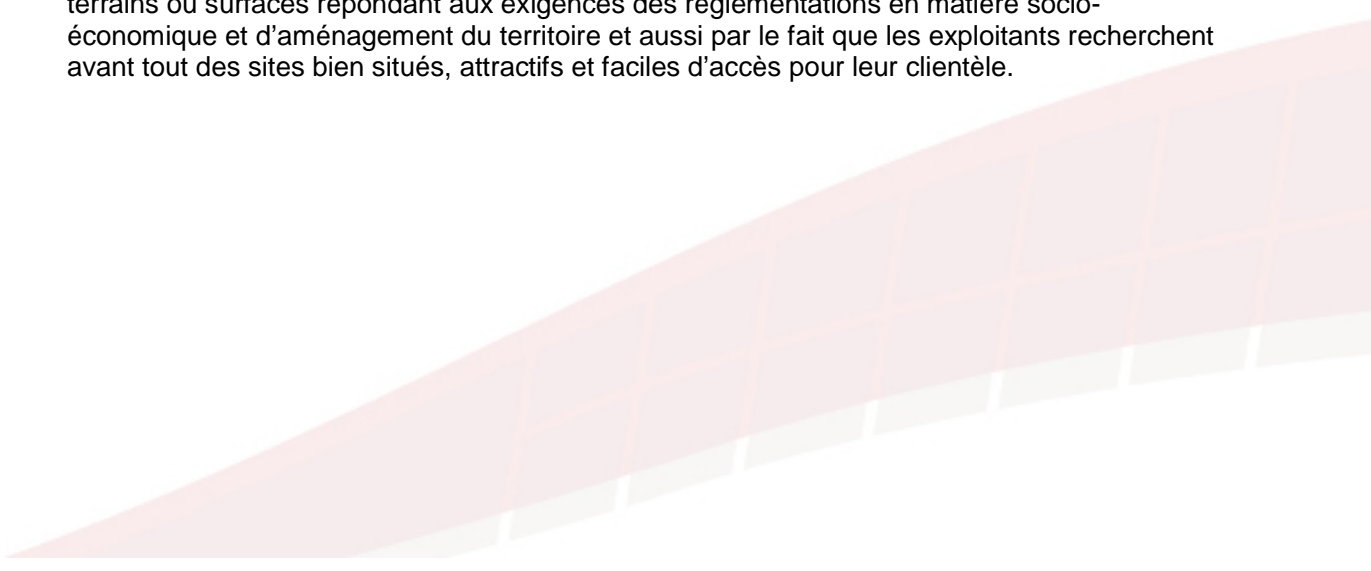
Le patrimoine de départ de la sicafi a été valorisé au 31 octobre 2006 à environ 175 millions EUR. Il offre une diversification très large et immédiate de l'investissement : 202 baux sont répartis sur 72 sites. Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire. L'alimentation est représentée par un grand nombre d'enseignes : Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price. D'autres enseignes, actives dans d'autres secteurs que l'alimentaire, renforcent l'image diversifiée du retail au sein du portefeuille d'Ascencio, il s'agit d'enseignes comme Kréfel, Mr. Bricolage, Zeeman, etc.

Les immeubles, essentiellement de type "retail", sont principalement situés en Wallonie pour 61% des loyers, 27% en Flandre et 12% à Bruxelles. Au 31 octobre 2006, le taux d'occupation est de plus de 96% (hors garantie locative) ; cependant, les apporteurs ont octroyé à Ascencio une garantie de location d'un an à dater du 31 octobre 2006 pour tout bien immobilier non loué ou dont le loyer ne serait pas effectivement payé, de sorte que le taux d'occupation atteint à cette date 99,5%.

Plus de 45% des baux ont une date d'expiration supérieure à 10 ans.

Attractivité du secteur retail

Le secteur "retail", principal axe de la politique d'investissement d'Ascencio, se caractérise, d'une manière générale, par un faible taux de vacance locative. Les surfaces commerciales disponibles sont en effet peu nombreuses. Cette 'rareté' est due à la difficulté de trouver des terrains ou surfaces répondant aux exigences des réglementations en matière socio-économique et d'aménagement du territoire et aussi par le fait que les exploitants recherchent avant tout des sites bien situés, attractifs et faciles d'accès pour leur clientèle.



Caractéristiques d'une sicafi

La sicafi est une société d'investissement à capital fixe optant pour des placements immobiliers dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

- diversification des actifs immobiliers;
- valorisation des immeubles à leur valeur de marché, réalisée trimestriellement par un expert agréé;
- pas d'amortissement;
- placement et cotation en bourse de minimum 30% des actions;
- obligation de distribuer minimum 80% du produit net diminué des dettes;
- précompte mobilier de 15% sur les dividendes;
- ratio d'endettement limité à 65%.

Pour plus d'informations, contactez:

Ascencio

Carl Mestdagh

Président du Conseil d'administration

Téléphone : +32 (0)71 91 95 01

E-mail : carl.mestdagh@ascencio.be

Internet: www.ascencio.be

