

Le 17 mai 2007
Sous embargo jusqu'à 8h00

| |
|---|
| <p>ASCENCIO SCA RÉSULTATS SEMESTRIELS COMPTES CLÔTURÉS AU 31/03/2007</p> |
|---|

Confirmation de la prévision de dividende brut par action ordinaire : 2,48 EUR
Investissements réalisés conformément aux prévisions

Ascencio sca est une sicafi dont le portefeuille d'immeubles est axé en grande majorité sur l'activité dite 'retail'. Son portefeuille comprend actuellement 85 immeubles répartis sur toute la Belgique pour une surface totale de 214.955 m² et une juste valeur de 190.352.000 EUR.

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.

Lors de son introduction en bourse, Ascencio sca a bénéficié d'une sursouscription de 12 fois pour la tranche réservée aux investisseurs particuliers et 19 fois pour la tranche réservée aux investisseurs publics. Lors de la première cotation sur le marché de Nyse Euronext le 14 février 2007, le cours de l'action Ascencio a gagné immédiatement 10 % puisqu'il atteignait 55,50 EUR. En un mois et demi de cotation, l'action Ascencio a eu une cotation moyenne de 55,60 EUR. Sa capitalisation boursière s'élève à 166.915.000 EUR au 30 mars 2007.

Portefeuille immobilier au 31 mars 2007

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur (fair value) au 31 mars 2007 s'établit à 190.352.000 EUR, soit par rapport à la valeur du bilan d'ouverture du 31 octobre 2006 (171.574.000 EUR) une progression de 10,94 % .

Au 31 mars 2007, le patrimoine immobilier est constitué de 85 immeubles et totalise 214.955 m² de surface locative. En suivant sa politique de croissance, Ascencio a acquis en date du 5 mars 2007 la société immobilière JYP Immo qui est propriétaire d'un portefeuille de huit immeubles majoritairement dans la région de Liège, avec une surface totale de 12.490 m² dont 90 % de commerces.

Les immeubles du portefeuille Ascencio sont essentiellement de type 'retail', ce qui représente environ 80 % du portefeuille immobilier. Ils sont principalement situés en Wallonie pour 61 % des loyers, 26 % en Flandre et 13 % à Bruxelles.

Au 31 mars 2007, le **taux d'occupation** est de plus de 96 % (hors garantie locative). Cependant, les apporteurs présents lors de la constitution de la sicafi ont octroyé à Ascencio une garantie de location d'un an à dater du 31 octobre 2006 pour tout bien immobilier non loué, de sorte que le taux d'occupation garantie comprise atteint à cette date s'élève à plus de 99 %.

Le premier semestre de l'exercice a été marqué par l'acquisition du portefeuille JYP Immo.

En effet, conformément aux prévisions, la Sicafi a poursuivi son **programme d'investissement** notamment au travers de l'acquisition de la société immobilière JYP Immo dont la valeur d'investissement des immeubles a été évaluée par l'Expert à 17.737.148 EUR au 31 mars 2007.

Chiffres clés

| | 31/12/2006 | 31/03/2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Juste valeur</i> | 172.784.032 € | 190.352.057 € |
| <i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i> | 13.379.079 € | 14.514.801 € |
| <i>Loyers contractuels comprenant la VLE des immeubles inoccupés</i> | 13.678.096 € | 14.688.618 € |
| <i>Rendement* en %</i> | 7,39% | 7,28% |
| <i>Taux d'occupation** en %</i> | 95,50% | 96,40% |
| * yield initial net incluant les garanties locatives | | |
| ** basé sur la valeur locative | | |

Le seul événement survenu après la clôture des états financiers semestriels est la finalisation de l'acquisition d'un immeuble situé à Schelle loué à Décathlon au mois de mai. En effet, le compromis d'achat pour cet immeuble a été signé simultanément à l'entrée en bourse début 2007 et porte sur une valeur d'investissement de 4.972.000 EUR.

Ensemble, ces deux acquisitions permettent d'ores et déjà à la Sicafi d'atteindre ses objectifs en matière d'investissements prévus pour cet exercice (soit 20.000.000 EUR) mais aussi d'abaisser le **taux de diversification**. De sorte qu'actuellement, la part des loyers payés par Champion passe à 20,47 % contre 22,89 % au lancement de la sicafi, confirmant ainsi la volonté de passer très rapidement sous le seuil des 20 %.

Résultats financiers

Rapport du commissaire sur les données comptables

Le 4 mai 2007, le Commissaire a établi le rapport des états financiers consolidés au 31 mars 2007 dans lequel il déclare que les comptes sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et qu'à sa connaissance, aucun fait n'en démontre le contraire.

Il a comparé les données comptables reprises dans le communiqué semestriel de Ascencio SCA avec les états financiers intermédiaires consolidés arrêtés au 31 mars 2007 et couvrant la période intermédiaire du 10 mai 2006 (date de constitution) au 31 mars 2007. Il confirme que ces données comptables ne présentent pas de disparités significatives par rapport à ces états financiers intermédiaires consolidés.

Bilan consolidé au 31 mars 2007

| | 31/03/07 ('000 EUR) |
|--|--------------------------------|
| ACTIF | |
| <i>Actifs non courants</i> | 191.976 |
| Goodwill | 433 |
| Immeubles de placement | 189.858 |
| Autres immobilisations corporelles | 564 |
| Créances commerciales et autres actifs non-courants | 1.121 |
| <i>Actifs courants</i> | 2.451 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 90 |
| Créances commerciales | 349 |
| Créances fiscales et autres actifs courants | 1.107 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 751 |
| Comptes de régularisation | 154 |
| TOTAL ACTIF | 194.427 |
| PASSIF | |
| <i>Capitaux propres</i> | 143.444 |
| Capital | 14.903 |
| Primes d'émission | 125.637 |
| Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles | -4.289 |
| Résultats non distribués | 7.193 |
| <i>Passifs non-courants</i> | 44.654 |
| Provisions | 145 |
| Dettes financières non-courantes | 43.515 |
| Etablissements de crédit | 37.376 |
| Location-financement | 6.139 |
| Autres passifs non-courants | 994 |
| <i>Passifs courants</i> | 6.329 |
| Dettes financières courantes | 559 |
| Etablissements de crédit | 139 |
| Location-financement | 420 |
| Dettes commerciales et autres créditeurs | 1.268 |
| Dettes fiscales | 3.985 |
| Autres dettes courantes | 202 |
| Comptes de régularisation | 315 |
| TOTAL PASSIF | 194.427 |

| | |
|---|-----------|
| Nombre d'actions | 2.980.625 |
| Valeur intrinsèque par action (avant distribution) | 48,13 EUR |
| Ratio d'endettement (*) | 26,22 % |

(*) calculé suivant total des dettes (50.983) divisé par le total du passif (194.427)

Commentaires du bilan

Les chiffres repris dans les commentaires sont exprimés en milliers d'EUR.

A l'actif, le portefeuille immobilier a été évalué par l'Expert à 190.352 EUR se répartissant en 189.858 EUR pour les immeubles de placement et 494 EUR pour l'immeuble occupé par Ascencio.

Le poste autres actifs non courants reprend l'acompte versé pour l'immeuble Décathlon pour 510 EUR, deux placements long terme (2 et 5 ans) pour un montant de 574 EUR constituant le solde du prix d'acquisition de la société JYP Immo conservé à titre de garantie (5%), et enfin 37 EUR de cautions diverses versées soit un total de 1.121 EUR.

Dans les actifs courants, se retrouvent essentiellement les créances fiscales pour un montant total de 1.107 EUR reprenant les précomptes mobiliers sur les boni de liquidation des trois filiales fusionnées le 10 janvier 2007 (Misa, GLI, Le Cochet) pour un montant de 1.029 EUR le solde, soit environ 78 EUR étant des soldes d'impôts de société à recevoir.

La société Misa qui a été fusionnée début 2007 restait propriétaire d'un immeuble privé devant être revendu et comptabilisé comme tel à l'actif.

Le montant de 90 EUR représente la contrepartie en cash qui est revenue à la Sicafi suite à la vente intervenue en avril 2007.

La trésorerie est gérée de manière dynamique en affectant les excédents de trésorerie au remboursement des avances à court terme permettant ainsi de réduire le montant nominal sur lequel se calcule les intérêts d'où le montant peu important de ce poste à la clôture des comptes au 31 mars 2007 .

Au passif, l'endettement trouve son origine d'une part dans le financement des acquisitions de sociétés immobilières et/ou d'immeubles et d'autre part dans l'endettement résiduel existant dans les sociétés acquises par Ascencio.

Les dettes fiscales d'un montant total de 3.985 EUR proviennent principalement des sociétés acquises par Ascencio et sont essentiellement constituées des 'Exit tax' pour un montant de 3.834 EUR, le solde soit 151 EUR étant de la TVA à payer.

Compte de résultats consolidé au 31 mars 2007

| | 31/03/07 ('000 EUR) |
|--|--------------------------------|
| Revenus locatifs | 6.431 |
| Récupération de charges immobilières | 294 |
| Charges immobilières | -294 |
| Autres produits | 98 |
| Autres charges | -2.145 |
| Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille | 4.384 |
| Variation de juste valeur des immeubles de placement | 1.198 |
| Ecartés dégagés lors de l'acquisition de sociétés immobilières | -1.116 |
| Résultat opérationnel | 4.466 |
| Produits financiers | 26 |
| Charges financières | -835 |
| Résultat avant impôts | 3.657 |
| Impôts | -122 |
| Résultat de la période | 3.535 |
| Résultat de base et dilué par action (EUR) | 1,19 |

Commentaires du compte de résultats

Les chiffres repris dans les commentaires sont exprimés en milliers d'EUR.

L'examen du compte de résultats permet de dégager les commentaires suivants.

En terme de **revenus locatifs**, le montant est conforme aux prévisions reprises dans le prospectus d'émission voire même légèrement supérieur.

Le poste 'autres charges' d'un montant total de 2.145 EUR reprend les honoraires liés à la constitution qui ne seront pas récurrents pour un montant de 791 EUR, les honoraires courants pour un montant de 322 EUR, les redevances CBFA et Euronext pour 116 EUR, les frais de personnel liés à la gestion pour 263 EUR, les frais d'entretien et de réparation pour 139 EUR, les honoraires du Gérant pour 135 EUR et divers autres frais généraux pour un montant de 379 EUR.

Sur ces bases le **résultat d'exploitation** au 31 mars 2007 s'élève à 4.384 EUR et reste conforme aux attentes.

Viennent ensuite les opérations sur portefeuille scindées en deux parties. La première reprend les variations de valeurs du portefeuille immobilier et la seconde enregistre une perte de valeur sur goodwill.

Au 31 mars 2007, une perte de valeur à hauteur de 1.116 a été actée sur le goodwill dégagé notamment dans le cadre de l'acquisition de JYP Immo (présenté sous la ligne perte de valeur sur goodwill dans le compte de résultats).

Le management estime qu'à moyen terme, la valeur des immeubles de JYP Immo devrait augmenter et absorber en partie le surprix payé dans le cadre de l'acquisition.¹

¹ Des explications détaillées concernant ce point précis figurent dans le rapport semestriel.

Perspectives

Le résultat net par action de 1,19 € reste conforme aux attentes et permet de maintenir la prévision de dividende qui sera soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire pour ce premier exercice, soit un dividende brut de 2,48 € par action.

La SICAFI Ascencio est active dans le secteur de l'immobilier commercial. Ses immeubles, essentiellement de type « retail », représentent une surface totale de 214.955 m². Le portefeuille se compose à ce jour de 85 sites représentant plus de 220 baux pour une juste valeur de 190.352.000 EUR (valeur d'investissement d'environ 195.111.000 EUR).

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet www.ascencio.be.

Le rapport semestriel exhaustif est disponible sur le site (uniquement en format pdf).

Pour toute information complémentaire :

Jean-Marc DEFLANDRE
CFO

Tél : 071.91.95.04

jean-marc.deflandre@ascencio.be

Martine LION

Assistante de Direction et Communication

Tél : 071.91.95.06

martine.lion@ascencio.be