

Le 9 novembre 2007
Sous embargo jusqu'à 17h45

ASCENCIO SCA

ACQUISITION D'UN NOUVEAU PORTEFEUILLE

Ascencio a acquis la totalité des parts sociales des sociétés immobilières LSI Retail NV, LSI Projects NV et Immatov NV pour le prix de 31,572 millions EUR.

Ces trois sociétés sont propriétaires de 19 sites répartis majoritairement en Wallonie. Tous les bâtiments sont à vocation commerciale et sont situés en périphérie des villes. Cinq terrains font également partie de cette transaction. Ces terrains ne seront pleinement acquis par Ascencio qu'à la condition résolutoire que les permis d'urbanisme soient délivrés avant le 03/08/09 pour entamer les développements immobiliers prévus.

Le patrimoine immobilier de ces sociétés a été évalué par l'expert immobilier à la date du 19/10/2007 qui a fixé la valeur d'investissement à 35,803 millions EUR. Par rapport à cette valeur d'investissement, le rendement brut immédiat est de 6,34 %. Suite à cette acquisition, le patrimoine de la sicafi (en juste valeur) augmente de 16,3 % par rapport au portefeuille existant de la sicafi au 30/06/07.

Afin de déterminer le prix total à payer pour les actions de ces sociétés, une valeur d'investissement des immeubles de 36,389 millions EUR a été retenue, soit une différence en plus de 0,586 millions EUR (1,63 %) par rapport à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier. Cette différence provient essentiellement du fait que le patrimoine des sociétés susmentionnées comprend des terrains non développés (qui ont été valorisés par l'expert à leur valeur actuelle sans tenir compte des perspectives) et un immeuble faisant l'objet d'une régularisation au niveau permis socio-économique pour lesquels l'expert a donné une valeur s'écartant de celle demandée par les vendeurs. Le Conseil d'Administration a estimé que la valeur retenue pour calculer le prix se justifiait amplement compte tenu des potentialités de développement de ces terrains et de la qualité intrinsèque des immeubles dont la plupart sont relativement récents.

Le portefeuille immobilier acquis par Ascencio réunit 29 bâtiments implantés surtout dans la région de Liège et du Hainaut, avec une surface totale de 30.000 m². La durée moyenne de l'ensemble des baux est de 13 ans. Tous les bâtiments sont récents, le plus ancien datant de 1998. 27 locataires sont présents sur l'ensemble des sites, de sorte que le taux d'occupation de l'ensemble des biens est de 96,4 %.

Parmi les locataires principaux se retrouvent Krefel et Hubo mais aussi d'autres enseignes très connues également - Zeeman, Brico, Kruidvat, Blokker, Covee, Lidl, Eldi, Carglass, etc.

Avec cette acquisition, la part des loyers payés par le locataire 'Champion' à la sicafi devrait représenter 18,38 % contre 22,89 % au moment de l'entrée en bourse au 14/02/2007. Cette acquisition permet donc à la sicafi d'atteindre un ratio de diversification inférieur à 20 % en moins d'une année après l'entrée en bourse.

Cette acquisition se fera par endettement bancaire. Compte tenu des dettes des sociétés acquises, le taux d'endettement qui était de 27,43 % au 30/06/07 devrait se situer légèrement au-dessus des 40 % après l'acquisition.

Suite au communiqué publié le 30/08/07, Ascencio informe que les deux portefeuilles qu'elle allait éventuellement acquérir et dont la valeur totale se montait à environ 80 millions EUR (35 millions EUR pour l'un et 45 millions EUR pour l'autre) connaissent un aboutissement différent.

Le dossier d'investissement de 35 millions EUR concernait le portefeuille qu'Ascencio a acquis comme décrit ci-avant.

L'autre portefeuille dont il était question dans le communiqué du 30/08/07 concernait un patrimoine d'une valeur d'investissement d'environ 45 millions EUR dont les bâtiments, situés presque exclusivement en Wallonie, totalisent environ 50.000 m². Ce dossier d'investissement n'a finalement pas été retenu par Ascencio. La juste valeur du patrimoine d'Ascencio s'élève donc, après l'acquisition du nouveau portefeuille, à environ 241 millions EUR et non 277 millions EUR comme mentionné dans le communiqué de presse du 30/08/07.

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

La SICAFI Ascencio est active dans le secteur de l'immobilier commercial. Ses immeubles, essentiellement de type « retail », représentent une surface totale de 260.148 m². Le portefeuille se compose à ce jour de 105 sites représentant plus de 250 baux pour une juste valeur de 241.312.000 EUR (valeur d'investissement d'environ 250.188.000 EUR).

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