

Le 22 novembre 2007  
Sous embargo jusqu'à 17h45

<p><b>ASCENCIO SCA</b> RÉSULTATS ANNUELS COMPTES CLÔTURÉS AU 30/09/2007</p>
---

Confirmation de la prévision de dividende brut par action : 2,48 EUR  
Investissements réalisés largement supérieurs aux prévisions  
Progression de la valeur intrinsèque (en juste valeur) par action avant  
distribution de 9 %  
Résultat net consolidé de 11,927 millions EUR

Ascencio a clôturé son premier exercice au 30 septembre 2007.

Depuis l'entrée en bourse (14 février 2007), la valeur du portefeuille d'Ascencio a progressé, en juste valeur, de 171 millions EUR à 211 millions EUR (30 septembre 2007), soit une augmentation de 23,4 %. Les investissements ont atteint environ 34 millions EUR.

Cette dynamique permet de clôturer l'exercice écoulé avec un résultat net de 11,927 millions EUR supérieur aux prévisions (9,651 millions EUR) et permet la distribution d'un dividende net de 2,11 EUR (Brut 2,48) par action qui sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 18 décembre 2007. La valeur intrinsèque après distribution s'établit à 48,37 EUR par action.

Au cours de son premier exercice, Ascencio a évolué dans un marché caractérisé par des mouvements importants. Suite aux variations observées sur les taux d'intérêt, les opportunités d'investissement en immobilier commercial ont été plus nombreuses. Sur le marché locatif, on a constaté une hausse du nombre de locataires potentiels, en raison notamment d'une migration de certaines enseignes du centre-ville vers la périphérie et d'une multiplication du nombre d'implantations de la part d'autres acteurs.

Dans ce contexte, Ascencio reste vigilante dans ses investissements, veillant à leurs qualités intrinsèques autant qu'à la qualité des locataires. Elle procède actuellement à la mise en place d'une politique de couverture du risque d'augmentation des taux d'intérêt.

## Portefeuille immobilier au 30 septembre 2007

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur (fair value) au 30 septembre 2007 s'établit à 211.155.816 EUR, soit par rapport à la valeur lors de l'entrée en bourse (171.574.000 EUR) une progression de 23,4 %.

Le patrimoine immobilier est constitué de 91 immeubles et totalise 230.999 m<sup>2</sup> de surface locative. Ils sont situés pour 64 % en Wallonie, 24 % en Flandre et le solde, soit 12 % à Bruxelles. La majorité du portefeuille, soit 83 %, comprend des immeubles axés sur le retail. Cette branche d'activité est en effet la cible qu'Ascencio s'est assignée.

	30/09/2007
<b>Ratios clés</b> (x '1.000 EUR)	
Loyers contractuels (incluant les garanties locatives)	15.827,65
Loyers contractuels comprenant la VLE des immeubles inoccupés	16.069,15
Rendement en % <sup>1</sup>	7,09
Taux d'occupation en % <sup>2</sup>	96,75

### Objectif et politique d'investissement

Ascencio s'est fixée comme politique d'investir principalement dans le secteur du retail et, en fonction des opportunités, de s'intéresser à d'autres secteurs tels que le semi-industriel et accessoirement le bureau. Son objectif de départ lors de l'entrée en bourse en février 2007 était de réaliser 20 millions EUR d'investissements par an.

### Stratégie d'investissement

Ascencio se positionne de manière claire en investissant principalement dans le marché de l'immobilier commercial de périphérie. En fonction des opportunités, elle est amenée à s'intéresser également à d'autres secteurs tels que le semi-industriel, le bureau et, de manière beaucoup plus accessoire, le résidentiel.

Le retail de périphérie se caractérise par des ensembles immobiliers constitués de plusieurs magasins qui se partagent un même parking. Ces ensembles sont situés aux abords des villes ou le long des axes routiers menant aux centres urbains et réunissent de plus en plus de détaillants qui ne se positionnent pas exclusivement dans le domaine alimentaire, mais privilégient plutôt la complémentarité des activités - alimentation, chaussures, sport, vêtements, par exemple.

Dans ce secteur, le nombre de permis socio-économiques autorisant l'exploitation de différentes enseignes est peu élevé et ne s'accroît pas au rythme des demandes de nouvelles implantations. Par conséquent, les surfaces non louées sont peu importantes. Cela permet à Ascencio d'obtenir des revenus locatifs stables : la prévision en matière de loyers pour l'exercice 2006-2007, soit 13.725.000 EUR, a été atteinte.

<sup>1</sup> yield initial net incluant les garanties locatives

<sup>2</sup> basé sur la valeur locative

Lors de son entrée en Bourse en février 2007, la société avait annoncé son intention d'investir 20 millions EUR au cours de ce premier exercice. Grâce à une politique d'investissement active, elle a dépassé de 70 % ses prévisions initiales. Cette stratégie a permis d'accroître significativement la valeur de son portefeuille. Au 30 septembre 2007, celui-ci a été estimé par l'expert immobilier indépendant à 216,865 millions EUR en valeur d'investissement et à 211,155 millions EUR en juste valeur.

Bien qu'une part importante de son portefeuille soit actuellement localisée en Wallonie, Ascencio vise à une répartition géographique équilibrée de ses investissements sur le territoire belge.

En suivant sa politique de croissance dynamique, Ascencio a réalisé trois investissements au cours de son premier exercice :

- En mars, reprise du portefeuille JYP Immo, qui comprend huit sites principalement implantés en région liégeoise. Sa superficie totale représente 12.490 m<sup>2</sup> dont 90 % de commerces. Les surfaces de bureaux, louées jusque fin 2014, couvrent une surface de 1.150 m<sup>2</sup>. Dix-neuf locataires sont présents sur l'ensemble des sites. Le taux d'occupation atteint 100 %. La durée moyenne des baux est de 7,5 ans. La société JYP Immo a été absorbée le 7 septembre 2007 lors d'une assemblée générale extraordinaire.
- En mai, acquisition d'un immeuble de commerce à Schelle loué à Decathlon s'intégrant dans un ensemble de trois immeubles. La partie louée par Décathlon comprend environ 5.000 m<sup>2</sup> et est couverte par un contrat de bail conclu le 1er août 2005 pour une période de 9 ans.
- En septembre, acquisition du centre commercial d'Hannut dont les bâtiments sont entièrement dévolus à l'activité commerciale, s'étend sur une surface de 9.740 m<sup>2</sup> bruts et offre 319 emplacements de parking. Il comprend une partie rénovée et une partie dont la construction vient d'être terminée. Les locataires présents sur le site permettent de regrouper des secteurs différents et complémentaires. Le taux d'occupation était de 79 % au moment de l'achat. Depuis le mois d'octobre 2007, l'espace disponible est entièrement loué.

Par ces acquisitions, Ascencio conforte son objectif d'investir dans les immeubles commerciaux de périphérie.

Au 30 septembre 2007, le taux d'occupation du portefeuille entier est de plus de 96,75 % (hors garantie locative).

## Fait marquant intervenu après la clôture de l'exercice

### Acquisition d'un nouveau portefeuille

Le 9 novembre 2007, Ascencio a réalisé une acquisition importante en acquérant 29 bâtiments pour la somme de 31,572 millions EUR, portant la valeur totale du portefeuille d'Ascencio à 246,086 millions EUR (en juste valeur). Les bâtiments, tous récents, représentent une superficie totale d'environ 30.000 m<sup>2</sup>, affectée exclusivement au commerce. Ils sont essentiellement implantés en Wallonie. Au moment de l'acquisition, le taux d'occupation était de 94,47 %.

Avec cette acquisition, la part des loyers payés par le locataire 'Champion' à la sicafi représente 18,38 % contre 22,89 % au moment de l'entrée en bourse au 14 février 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.

## Ascencio en bourse

L'action Ascencio est cotée sur Eurolist by Euronext Brussels au marché réglementé des Small Caps selon le principe du double fixing depuis le 14 février 2007.

La différence entre le cours de bourse et la valeur intrinsèque avant distribution est peu élevée puisqu'elle montre une surcote de 2,72 % au 30 septembre 2007 (NAV au 30 septembre 2007 : 50,85 EUR).

## Résultats financiers

### Rapport du commissaire sur les données comptables

L'assemblée générale extraordinaire du 7 septembre a désigné Ernst & Young, représenté par Philippe Pire, pour former avec Deloitte, représenté par Rick Neckebroek, un collège de commissaires.

Le collège des commissaires a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Gérant.

### Chiffres-clés

	30/09/2007
<b>Superficie du portefeuille</b> (en %)	
Commerces	83,24
Bureaux	6,51
Semi-Industriel	9,13
Résidentiel	1,12
<b>Total</b>	<b>100</b>
<b>Valeur du patrimoine</b> (x '1.000 EUR)	
Juste valeur	211.156
Valeur d'investissement	216.865
<b>Résultats consolidés</b> (x '1.000 EUR)	
Résultat immobilier	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.102
Résultat d'exploitation	14.057
Résultat net	11.927
Montant distribuable suivant art 7 A.R. 21/06/2006	8.535
Dividendes bruts	7.399
Pay out ratio	87%
<b>Résultats consolidés par action</b> en EUR	
Résultat immobilier	4,61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,39
Résultat d'exploitation	4,72
Résultat net	4,00
Dividende brut	2,48
<b>Bilan consolidé</b> (x '1.000 EUR)	
Capitaux propres	151.572
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	67.011
<b>Total</b>	
Ratio d'endettement	30,55%
Nombre d'actions	2.980.625
Valeur unitaire d'une action (en EUR avant distribution)	50,85

## Etats financiers consolidés au 30 septembre 2007

### Bilan consolidé

		30/09/2007 (x 1.000 EUR)
<b>ACTIF</b>		
<b>I</b>	<b>Actifs non courants</b>	
A	Goodwill	457
B	Immobilisations incorporelles	
C	Immeubles de placement	211.156
D	Projets de développement	
E	Autres immobilisations corporelles	600
F	Actifs financiers non courants	611
G	Créances de location - financement	
H	Participations mises en équivalence	
I	Créances commerciales et autres actifs non courants	
J	Actifs d'impôts différés	
	<b>Total Actifs non courants</b>	<b>212.824</b>
<b>II</b>	<b>Actifs courants</b>	
A	Actifs détenus en vue de la vente	
B	Actifs financiers courants	
C	Créances de location - financement	
D	Créances commerciales	517
E	Créances fiscales et autres actifs courants	2.061
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.933
G	Comptes de régularisation	36
	<b>Total Actifs courants</b>	<b>6.547</b>
	<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>219.371</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>I</b>	<b>Capitaux propres</b>	
A	Capital	14.805
B	Prime d'émission	125.735
C	Actions propres	
D	Réserves	3.658
E	Résultat	11.927
	<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	11.927
F	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-4.289
	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-264
H	Ecart de conversion	
	<b>Total des capitaux propres</b>	<b>151.572</b>
<b>II</b>	<b>Passif</b>	
	<b>Passifs non courants</b>	
A	Provisions	145
B	Dettes financières non courantes	
	- Etablissement de crédit	53.616
	- Location - financement	5.003
C	Autres passifs financiers non courants	918
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	
E	Autres passifs non courants	312
F	Passifs d'impôts différés	
	<b>Passifs non courants</b>	<b>59.994</b>
	<b>Passifs courants</b>	
A	Provisions	
B	Dettes financières courantes	
	- Etablissement de crédit	165
	- Location - financement	433
C	Autres passifs financiers courants	
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.052
	- Exit tax et impôts sociétés	5.176
	- Autres	141
E	Autres passifs courants	195
F	Comptes de régularisation	643
	<b>Passifs courants</b>	<b>7.805</b>
	<b>Total Passif</b>	<b>67.799</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>219.371</b>

## Compte de résultats consolidé au 30 septembre 2007

		30/09/2007 (x 1.000 EUR)
I	Revenus locatifs	13.725
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	
III	Charges relatives à la location	
	<b>Résultat locatif net (I+II+III)</b>	<b>13.725</b>
IV	Récupération de charges immobilières	6
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.127
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.126
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	
	<b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>	<b>13.732</b>
IX	Frais techniques	-263
X	Frais commerciaux	
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	
XII	Frais de gestion immobilière	-812
XIII	Autres charges immobilières	-361
	<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.436</b>
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>	<b>12.296</b>
XIV	Frais généraux	-2.008
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	-186
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>	<b>10.102</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5.071
	Perte de valeur sur goodwill	-1.116
	<b>Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)</b>	<b>14.057</b>
XIX	Revenus financiers	32
XX	Charges d'intérêts	-1.967
XXI	Autres charges financières	-28
	<b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>	<b>-1.963</b>
	<b>Résultat avant impôt</b>	<b>12.094</b>
XXII	Impôt des sociétés	-167
XXIII	Exit tax	
	<b>Impôts (XXII+XXIII)</b>	<b>-167</b>
	<b>Résultat net (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII)</b>	<b>11.927</b>
	Nombre d'actions ordinaires en circulation	2.981.625
	Résultat net par action (EUR)	4,00

## Commentaires sur les comptes consolidés au 30 septembre 2007

### Bilan consolidé résumé

(x 1.000 EUR)	30/09/07
<b>ACTIF</b>	<b>219.371</b>
Actifs non courants	212.824
Actifs courants	6.547
<b>PASSIF</b>	<b>219.371</b>
Capitaux propres	151.572
Passifs non courants	59.994
Passifs courants	7.805

Les actifs non courants reprennent principalement les immeubles de placement pour une juste valeur de 211.156 milliers EUR, des actifs financiers pour 611 milliers EUR constitués de cautions pour 37 milliers EUR et de placements à long terme pour 574 milliers EUR. Figurent également dans cette rubrique d'autres actifs immobilisés pour 600 milliers EUR dont 533 milliers EUR pour l'immeuble occupé par la Sicafi, de même qu'un goodwill de 457 milliers EUR qui trouve son origine dans l'absorption de la S.A. JYP IMMO par la Sicafi le 7 septembre 2007. Ce goodwill a fait l'objet d'une évaluation au 30 septembre 2007.

Les actifs courants regroupent des créances fiscales pour 2.018 milliers EUR (principalement des précomptes mobiliers à récupérer), des créances commerciales pour 517 milliers EUR, de la trésorerie pour 3.933 milliers EUR et divers autres postes pour 79 milliers EUR.

Au passif, Ascencio clôture son premier exercice avec des capitaux propres (avant distribution) de 151.572 milliers EUR.

Les passifs non courants reprennent entre autres les dettes bancaires pour 53.616 milliers EUR utilisées sous forme d'avances à terme fixe et des leasings immobiliers pour 5.003 milliers EUR.

Les passifs courants sont principalement constitués de dettes fiscales pour 5.268 milliers EUR soit les exit taxes des filiales absorbées durant ce premier exercice (MISA SA, GLI SA, LE COCHET SA, JYP IMMO SA) et un reliquat de dettes fiscales des sociétés absorbées lors de la constitution.

### Compte de résultats consolidé résumé

Les principaux éléments du compte de résultats sont repris dans le tableau suivant :

(x 1.000 EUR)	30/09/07
Résultat immobilier	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.102
Résultat d'exploitation	14.057
Résultat net	11.927
Montant distribuable svt art 7 A.R. 21/06/2006	8.535
Dividendes bruts	7.399
Pay out ratio	87 %

Le résultat net consolidé s'établit à 11,927 millions EUR. Il est supérieur aux prévisions (9,651 millions EUR).

Cela résulte d'une part des investissements, d'autre part d'une gestion dynamique de la trésorerie disponible et de l'endettement bancaire qui, pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2007, a permis d'obtenir un taux d'intérêt annuel moyen de 4,28 % sur les avances à terme fixe et enfin d'une étroite maîtrise des frais de gestion.

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de mettre en paiement un dividende net de 2,11 EUR (Brut 2,48 EUR) par action. Sur cette base, le pay out ratio s'établit à 87 %.

Les résultats par action se présentent comme suit :

Résultat consolidé par action en EUR	30/09/07
Résultat immobilier	4,61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3,39
Résultat d'exploitation	4,72
Résultat net	4,00
Dividende brut	2,48

## Perspectives

Durant l'exercice 2007-2008, Ascencio compte poursuivre sa stratégie d'investissement sur le marché de l'immobilier commercial. L'évolution actuelle de ce marché incite toutefois à redoubler de prudence et de vigilance en ce qui concerne la qualité des immeubles sélectionnés, ainsi que la valeur de leurs locataires.

Avec une première opération d'une valeur d'investissement de 31,572 millions EUR<sup>3</sup> finalisée en novembre 2007, Ascencio continue le développement du portefeuille par l'acquisition de bâtiments de qualité dans l'immobilier commercial de périphérie, son core business.

En moins de deux ans, grâce à une politique d'investissement dynamique, Ascencio se positionne comme un acteur important dans le segment retail. Elle continue de se concentrer encore davantage sur son cœur de métier, ce qui pourrait se traduire, en 2007-2008, par certaines réalisations d'actifs non commerciaux.

Sur base des éléments connus à ce jour, le résultat d'Ascencio au 30 septembre 2008 devrait s'établir à environ 11,873 millions EUR et permettre la distribution d'un dividende brut de l'ordre de 2,94 EUR/action.

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 m<sup>2</sup>. Le portefeuille se compose à ce jour de 105 bâtiments représentant plus de 250 baux pour une juste valeur de 246.086.572 EUR (valeur d'investissement d'environ 252.668.314 EUR).

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

### Pour toute information complémentaire :

Jean-Marc DEFLANDRE  
CFO  
Tél : 071.91.95.04  
[jean-marc.deflandre@ascencio.be](mailto:jean-marc.deflandre@ascencio.be)

Martine LION  
Assistante de Direction et Communication  
Tél : 071.91.95.06  
[martine.lion@ascencio.be](mailto:martine.lion@ascencio.be)

<sup>3</sup> Voir le communiqué de presse du 09/11/07