

Le 16 mai 2008  
Sous embargo jusqu'à 17h45

|  |
|--|
| <b>ASCENCIO SCA</b><br>RÉSULTATS SEMESTRIELS AU 31 MARS 2008 |
|--|

## Portefeuille immobilier au 31 mars 2008

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur (fair value) au 31 mars 2008 s'établit à 248.136.295 EUR, en progression de 30,35% par rapport au 31 mars 2007. Cette progression s'explique par des acquisitions et par la réévaluation du portefeuille.

Les immeubles du portefeuille Ascencio sca sont essentiellement de type 'retail', ce qui représente environ 85 % du portefeuille immobilier. Au 31 mars 2008, 108 immeubles sont répartis sur toute la Belgique pour une surface totale de 250.840 m<sup>2</sup>. Ils sont principalement situés en Wallonie pour 67,12 % des loyers, 23,9 % en Flandre et 8,98 % à Bruxelles.

Au 31 mars 2008, le taux d'occupation est de plus de 94% (hors garantie locative). Ce taux est en légère baisse par rapport à la même période de l'exercice précédent. Les causes proviennent du fait que les garanties fournies par les apporteurs sont échues depuis le 31 octobre 2007 et que le portefeuille acquis en novembre comportait des cellules inoccupées. La commercialisation active des espaces vacants permet toutefois de trouver des locataires et de diminuer le pourcentage de vide locatif.

### Répartition du portefeuille par secteur d'activité

|           | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Juste Valeur (EUR) | Valeur d'investissement (EUR) <sup>1</sup> |
|-----------|------------------------------|--------------------|--|
| Commerces | 198.758                      | 211.652.020        | 216.943.318                                |
| Autres    | 52.082                       | 36.484.275         | 37.396.632                                 |
| Total     | 250.840                      | 248.136.295        | 254.339.950                                |

<sup>1</sup> Valeur d'investissement après Capex

## Chiffres clés

|   | 31/03/2008      | 30/09/2007      | 31/03/2007      |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Juste valeur  | 248.136.295 EUR | 211.155.816 EUR | 190.352.057 EUR |
| Loyers contractuels (incl. garanties locatives)                                   | 17.342.563 EUR  | 15.827.650 EUR  | 14.514.801 EUR  |
| Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés | 18.442.680 EUR  | 16.069.150 EUR  | 14.688.618 EUR  |
| Rendement brut  | 6,90%           | 7,29%           | 7,46%           |
| Rendement net* en %   | 6,71%           | 7,09%           | 7,28%           |
| Taux d'occupation** en %  | 94,28%          | 96,75%          | 96,40%          |

\* rendement initial net incluant les garanties locatives

\*\* basé sur la valeur locative

## Opérations d'investissement

## Événements survenus au cours du semestre

- **Novembre 2007**

Ascencio sca a acquis la totalité des actions des sociétés immobilières LSI Retail sa, LSI Projects sa et Immatov sa pour le prix de 31,239 millions EUR.

Ces trois sociétés sont propriétaires de 17 sites répartis majoritairement en Wallonie. Tous les bâtiments sont à vocation commerciale et sont situés en périphérie des villes.

Le patrimoine immobilier de ces sociétés a été évalué par l'expert immobilier à la date du 19 octobre 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 %.

Le portefeuille immobilier réunit 29 bâtiments implantés surtout dans la région de Liège et du Hainaut, avec une surface totale de 30.000 m<sup>2</sup>. La durée moyenne de l'ensemble des baux est de 13 ans. Tous les bâtiments sont récents, le plus ancien date 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 Kréfel et Hubo mais aussi d'autres enseignes très connues - Zeeman, Brico, Kruidvat, Blokker, Covee, Lidl, Eldi, Carglass, etc.

- **Mars 2008**

Le 10 mars 2008, Ascencio sca a signé un compromis portant sur l'acquisition de deux magasins de vente d'articles de sports appartenant à la société Primo Stadion sa pour un prix de 3.387.096 EUR, valeur d'acquisition.

Les actes authentiques ont été passés le 22 avril 2008.

Les magasins sont situés à Andenne et à Brugge. Ils ont tous deux une surface d'environ 1.000 m<sup>2</sup>. Ces magasins sont entièrement reloués à l'ancien propriétaire pour une durée de 18 ans avec un rendement brut de 6,20%.

Les bâtiments ont été évalués par l'Expert immobilier en date du 7 mars 2008 à une valeur d'investissement de 3.490.135 EUR (juste valeur : 3.405.010 EUR). Par rapport à cette valeur d'investissement, le rendement brut immédiat est de 6,01 %.

- **Impact sur le ratio d'endettement et sur le ratio de diversification**

Ces acquisitions ont été réalisées par endettement bancaire, faisant passer le taux d'endettement de 42,40 % au 31 décembre 2007 à 43,14 % après l'acquisition des magasins Primo. Le ratio d'endettement est de 41,24 % au 31 mars 2008.

Ces acquisitions ont également permis à Ascencio d'abaisser la part des loyers payés par le locataire 'Champion' à 18,52 % au 31 mars 2008 contre 20,86 % au 30 septembre 2007 et 22,89 % au moment de l'entrée en bourse le 14 février 2007.

## Événement survenu après le 31 mars 2008

Aucune opération significative n'est survenue après le 31 mars 2008.

## Résultats financiers consolidés

### Commentaire du bilan

- **Actif**

Le portefeuille immobilier a été évalué par l'Expert à 248.136 KEUR (juste valeur) pour les immeubles de placement et 533 KEUR pour l'immeuble occupé par Ascencio.

Le poste **actifs financiers non courants** reprend l'acompte versé pour les immeubles loués à l'enseigne 'PRIMO' dont le compromis a été signé début mars 2008 pour 339 KEUR, deux placements long terme (2 et 5 ans) pour un montant de 573 KEUR et enfin, 38 KEUR de cautions diverses versées, soit un total de 950 KEUR pour cette rubrique.

Dans les **actifs courants**, se retrouvent essentiellement les créances fiscales pour un montant total de 1.954 KEUR reprenant les précomptes mobiliers sur les boni de liquidation des filiales fusionnées le 10 janvier 2007 (Misa, GLI, Le Cochet) pour un montant de 1.033 KEUR et 921 KEUR pour la fusion du 7 septembre 2007 (Jyp Immo). Un solde de 35 KEUR d'impôts sociétés à récupérer amène le total de la rubrique **créances fiscales et autres actifs courants** à un total de 2.027 KEUR.

La trésorerie atteint 2.431 KEUR.

- **Passif**

Dans les **passifs non courants**, se retrouvent principalement les dettes financières qui se répartissent en 88.925 KEUR sous forme d'avances à terme fixe et 5.351 KEUR sous forme de leasings financiers.

Cet 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 que Ascencio acquiert.

Les **passifs courants** reprennent dans la rubrique **Exit tax et impôts sociétés** les dettes fiscales dont l'essentiel est constitué des exit taxes dues lors de l'intégration des filiales par voie de fusion, soit 1.899 KEUR pour Jyp Immo sa, 944 KEUR provisionnés pour les sociétés Store Invest Development sa et Orchidée Plaza sprl et enfin, 4.136 KEUR provisionnés pour les sociétés LSI Projects sa, LSI Retail sa et Immatov sa.

| (x 1.000 EUR)        | 31/03/2008     | 30/09/2007     | 31/03/2007     |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIF</b>         | <b>254.845</b> | <b>219.371</b> | <b>194.427</b> |
| Actifs non courants  | 250.158        | 212.824        | 191.976        |
| Actifs courants      | 4.687          | 6.547          | 2.451          |
| <b>PASSIF</b>        | <b>254.845</b> | <b>219.371</b> | <b>194.427</b> |
| Capitaux propres     | 149.542        | 151.572        | 143.444        |
| Passifs non courants | 95.938         | 59.994         | 44.654         |
| Passifs courants     | 9.365          | 7.805          | 6.329          |

## Commentaires du compte de résultats

Les recettes locatives s'élèvent au 31 mars 2008 à 8.421 KEUR. Après imputation des autres recettes et charges immobilières, le résultat immobilier s'établit à 8.569 KEUR.

Les frais techniques reprennent exclusivement les dépenses d'entretien et de réparation des immeubles soit un total de 344 KEUR.

Les frais de gestion immobilière reprennent un montant de 277 KEUR pour les salaires et appointements et enfin 36 KEUR de frais administratifs divers liés à la gestion des immeubles.

Les frais généraux s'établissent à 1.037 KEUR dont 287 KEUR pour la rémunération du Gérant.

Le résultat sur portefeuille est composé de 61 KEUR de résultats sur vente d'immeubles et de 728 KEUR de variation positive de la juste valeur des immeubles de placement.

Le résultat d'exploitation s'établit à 7.918 KEUR.

Les charges financières principalement liées à l'endettement s'élèvent à 2.072 KEUR et conduisent à un résultat financier de -1.959 KEUR.

Après imputation des impôts sociétés liés aux filiales, soit un montant de 221 KEUR, le résultat net s'établit à 5.738 KEUR.

|                                     | 31/03/2008 | 30/09/2007 | 31/03/2007 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| Résultat net par action (EUR)       | 1,93       | 4,00       | 1,19       |
| Montant distribuable (100%)         | 4.853      | 8.535      | 3.459      |
| Ratio d'endettement                 | 41,24%     | 30,55%     | 26,22%     |
| Ratio de diversification            | 18,52%     | 20,86%     | NC         |
| Valeur intrinsèque par action (EUR) | 50,17      | 50,85      | 48,13      |

| (x 1.000 EUR)   | 31/03/2008 | 30/09/2007 | 31/03/2007 |
|---|------------|------------|------------|
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 7.129      | 10.102     | 4.384      |
| Résultat d'exploitation                                 | 7.918      | 14.057     | 4.466      |
| Résultat avant impôts                                   | 5.959      | 12.094     | 3.657      |
| Résultat de la période                                  | 5.738      | 11.927     | 3.535      |

## Perspectives

Ascencio poursuit sa politique d'investissement dynamique grâce à laquelle elle se positionne comme un acteur important dans le segment retail. Elle a pour objectif de se concentrer encore davantage sur son core business, ce qui pourrait se traduire, au cours du second semestre, par certaines réalisations d'actifs.

## Bilan consolidé au 31 mars 2008

| (x 1.000 EUR)   | 31/03/2008     | 30/09/2007     | 31/03/2007     |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIF</b>  |                |                |                |
| <b>I Actifs non courants</b>                          |                |                |                |
| A Goodwill  | 457            | 457            | 433            |
| B Immobilisations incorporelles                       |                |                |                |
| C Immeubles de placement                              | 248.136        | 211.156        | 189.858        |
| D Projets de développement                            |                |                |                |
| E Autres immobilisations corporelles                  | 615            | 600            | 564            |
| F Actifs financiers non courants                      | 950            | 611            | 1.211          |
| 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>250.158</b> | <b>212.824</b> | <b>192.066</b> |
| <b>II Actifs courants</b>                             |                |                |                |
| A Actifs détenus en vue de la vente                   |                |                |                |
| B Actifs financiers courants                          |                |                |                |
| C Créances de location - financement                  |                |                |                |
| D Créances commerciales                               | 200            | 517            | 349            |
| E Créances fiscales et autres actifs courants         | 2.027          | 2.061          | 1.107          |
| F Trésorerie et équivalents de trésorerie             | 2.431          | 3.933          | 751            |
| G Comptes de régularisation                           | 29             | 36             | 154            |
| <b>Total Actifs courants</b>                          | <b>4.687</b>   | <b>6.547</b>   | <b>2.361</b>   |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                    | <b>254.845</b> | <b>219.371</b> | <b>194.427</b> |

| <b>(x 1.000 EUR)</b>                           |   | <b>31/03/2008</b> | <b>30/09/2007</b> | <b>31/03/2007</b> |
|--|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>              |   |                   |                   |                   |
| <b>I</b>                                       | <b>Capitaux propres</b>   |                   |                   |                   |
| A  | Capital   | 14.805            | 14.805            | 14.805            |
| B  | Prime d'émission  | 125.735           | 125.735           | 125.735           |
| C  | Actions propres   |                   |                   |                   |
| D  | Réserves  | 7.613             | 3.658             | 3.658             |
| E  | Résultat  | 6.311             | 11.927            | 3.535             |
|  | <i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>  | 573               |                   |                   |
|  | <i>Résultat de l'exercice</i>   | 5.738             | 11.927            | 3.535             |
| 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            | -4.289            | -4.289            |
|  | Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers  | -633              | -264              | 0                 |
| H  | Ecart de conversion   |                   |                   |                   |
|  | <b>Total des capitaux propres</b>   | <b>149.542</b>    | <b>151.572</b>    | <b>143.444</b>    |
| <b>II</b>                                      | <b>Passif</b>   |                   |                   |                   |
|  | <b>Passifs non courants</b>   |                   |                   |                   |
| A  | Provisions  | 58                | 145               | 145               |
| B  | Dettes financières non courantes  |                   |                   |                   |
|  | - Etablissement de crédit   | 88.925            | 53.616            | 37.376            |
|  | - Location - financement  | 5.351             | 5.003             | 6.139             |
| C  | Autres passifs financiers non courants  | 1.287             | 918               |                   |
| D  | Dettes commerciales et autres dettes non courantes  |                   |                   |                   |
| E  | Autres passifs non courants   | 317               | 312               | 994               |
| F  | Passifs d'impôts différés   |                   |                   |                   |
|  | <b>Passifs non courants</b>   | <b>95.938</b>     | <b>59.994</b>     | <b>44.654</b>     |
|  | <b>Passifs courants</b>   |                   |                   |                   |
| A  | Provisions  |                   |                   |                   |
| B  | Dettes financières courantes  |                   |                   |                   |
|  | - Etablissement de crédit   | 118               | 165               | 139               |
|  | - Location - financement  | 379               | 433               | 420               |
| C  | Autres passifs financiers courants  |                   |                   |                   |
| D  | Dettes commerciales et autres dettes courantes  |                   |                   |                   |
|  | - Dettes commerciales   | 668               | 1.052             | 1.268             |
|  | - Exit tax et impôts sociétés   | 7.485             | 5.176             | 3.985             |
|  | - Autres  | 129               | 141               | 202               |
| E  | Autres passifs courants   | 451               | 195               |                   |
| F  | Comptes de régularisation   | 135               | 643               | 315               |
|  | <b>Passifs courants</b>   | <b>9.365</b>      | <b>7.805</b>      | <b>6.329</b>      |
|  | <b>Total Passif</b>   | <b>105.303</b>    | <b>67.799</b>     | <b>50.983</b>     |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b> |   | <b>254.845</b>    | <b>219.371</b>    | <b>194.427</b>    |

## Compte de résultats consolidé au 31 mars 2008

|       | (x 1.000 EUR)   | NOTES | 31/03/2008    | 30/09/2007    | 31/03/2007   |
|-------|---|-------|---------------|---------------|--------------|
| I     | Revenus locatifs  | 22    | 8.421         | 13.725        | 6.431        |
| II    | Reprise de loyers cédés et escomptés  |       |               |               |              |
| III   | Charges relatives à la location   |       |               |               |              |
|       | <b>Résultat locatif net (I+II+III)</b>  |       | <b>8.421</b>  | <b>13.725</b> | <b>6.431</b> |
| IV    | Récupération de charges immobilières  |       |               | 6             |              |
| V     | Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués               | 23    | 326           | 1.127         | 294          |
| 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                                  | 23    | -225          | -1.126        | -294         |
| VIII  | Autres recettes et dépenses relatives à la location   |       | 47            |               |              |
|       | <b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>  |       | <b>8.569</b>  | <b>13.732</b> | <b>6.431</b> |
| IX    | Frais techniques  | 24    | -344          | -263          | -139         |
| X     | Frais commerciaux   |       |               |               |              |
| XI    | Charges locatives et taxes sur immeubles non loués  |       |               |               |              |
| XII   | Frais de gestion immobilière  | 25    | -313          | -812          | -398         |
| XIII  | Autres charges immobilières   | 26    | -48           | -361          | -322         |
|       | <b>Charges immobilières</b>   |       | <b>-705</b>   | <b>-1.436</b> | <b>-859</b>  |
|       | <b>Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>                             |       | <b>7.864</b>  | <b>12.296</b> | <b>5.572</b> |
| XIV   | Frais généraux  | 27    | -1.037        | -2.008        | -863         |
| XV    | Autres revenus et charges d'exploitation  | 28    | 302           | -186          | -325         |
|       | <b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>    |       | <b>7.129</b>  | <b>10.102</b> | <b>4.384</b> |
| XVI   | Résultat sur vente d'immeubles de placement   |       | 61            |               |              |
| XVII  | Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers   |       |               |               |              |
| XVIII | Variations de la juste valeur des immeubles de placement  |       | 728           | 3.955         | 82           |
|       | <b>Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)</b>                 |       | <b>7.918</b>  | <b>14.057</b> | <b>4.466</b> |
| XIX   | Revenus financiers  | 29    | 141           | 32            | 26           |
| XX    | Charges d'intérêts  | 30    | -2.072        | -1.967        | -835         |
| XXI   | Autres charges financières  | 31    | -28           |               |              |
|       | <b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>  |       | <b>-1.959</b> | <b>-1.963</b> | <b>-809</b>  |
|       | <b>Résultat avant impôt</b>   |       | <b>5.959</b>  | <b>12.094</b> | <b>3.657</b> |
| XXII  | Produits des participations mises en équivalence  |       |               |               |              |
| XXIII | Impôt des sociétés  | 32    | -221          | -167          | -122         |
| XXIV  | Exit tax  |       |               |               |              |
|       | <b>Impôts (XXIII+XXIV)</b>  |       | <b>-221</b>   | <b>-167</b>   | <b>-122</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+XXIV)</b>     |       | <b>5.738</b>  | <b>11.927</b> | <b>3.535</b> |

## Rapport du Collège des Commissaires sur les données comptables

Le 14 mai 2008, le collège des commissaires a comparé les données comptables reprises dans le communiqué intermédiaire d'Ascencio SCA avec les états financiers intermédiaires résumés et consolidés arrêtés au 31 mars 2008, dont le total du bilan s'élève à 254.845 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice net de 5.738 (000) EUR. Il confirme que ces données comptables ne présentent pas de disparités significatives par rapport aux états financiers intermédiaires résumés et consolidés.

Il a émis un rapport de revue limitée relatif à ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, déclarant que, sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui impliquerait que ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés ne sont pas présentés, à tous les égards importants, conformément à l'IAS 34 Information Financière Intermédiaire, approuvé par l'Union Européenne.

### Calendrier financier

|   |                  |
|---|------------------|
| Déclaration intermédiaire au 30 juin 2008 | 18 août 2008*    |
| Résultats annuels au 30 septembre 2008    | 18 novembre 2008 |
| Assemblée Générale Ordinaire 2007-2008    | 16 décembre 2008 |
| Mise en paiement du dividende             | 23 décembre 2008 |

Les informations complètes figurent dans le rapport semestriel établi au 31 mars 2008 consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

La SICAFI Ascencio est active dans le secteur du retail warehouse.  
Ses immeubles représentent une surface totale de plus de 250.000 m<sup>2</sup>.  
Le portefeuille se compose à ce jour de 108 sites pour une juste valeur d'environ 248 millions EUR.  
Ascencio sca est cotée sur Nyse Euronext au marché continu depuis le 14 février 2007.  
Sa capitalisation boursière s'élève à 151.117.687 EUR au 31 mars 2008.

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)

\* Cette nouvelle date de publication de la déclaration intermédiaire annule et remplace la date initialement prévue du 29 août afin de mieux s'adapter aux exigences de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé