

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 15 mars 2007
Sous embargo jusqu'au 15/03/07 17h30

ASCENCIO SCA

ACQUISITION DU PORTEFEUILLE DE JYP IMMO

En date du 05/03/07, Ascencio a acquis la totalité des parts sociales de la société immobilière JYP Immo pour un prix de 11.469.940 €. Cet achat a été financé par endettement bancaire à 100 % (roll over). La société immobilière JYP Immo est propriétaire d'un portefeuille d'immeubles composé de deux tiers de biens de type « Retail warehouse » et l'autre tiers de commerces de type « High street ».

Ce portefeuille réunit 8 biens implantés majoritairement dans la région de Liège, avec une surface totale de 12.490 m² dont 90 % de commerces. Le solde comprend des bureaux pour une surface de 1.150 m² qui sont loués jusque fin 2014. La durée moyenne de l'ensemble des baux est de 7,5 ans. 19 locataires sont présents sur l'ensemble des sites :

- Huy, quai d'Arona 14 : 1.796 m², loués actuellement à Newco Huy et à Center Carrelage
- Liège, boulevard Saucy 20 : un GB de 598 m²
- Bonnelles, route du Condroz 20-24 : un centre commercial totalisant une surface de 2.432 m² où le Quick représente un point attractif puisqu'il est implanté sur un cinquième de la surface totale. Les autres locataires sont Impact, Heytens, Ixina et Sports World.
- Liège, rue du Laveu 2-8 : 3.130 m² répartis de manière plus ou moins équivalente entre GB et Sodebel
- Bonnelles, rue de Tilf 114: 589 m² partagés entre Cizo, la parfumerie Eliane et Redisco
- Laeken, rue Marie-Christine 185-191: 3 entités connues - Blokker, Zeeman, GB - implantées sur 1.586 m²
- Liège, rue de Serbie 42 : 978 m² loués actuellement à JEF
- Virton, Faubourg d'Arrival 28 : un GB de taille moyenne - 1.397 m²

Les biens sont loués à 100%. Ils ont été évalués par l'expert à la date du 1/02/2007 à une juste valeur de 17.300.000 € et une valeur brute d'investissement de 17.732.000 €. Le rendement brut immédiat est de 7,01%. L'achat représente une augmentation de la valeur du portefeuille de la sicafi de l'ordre de 10% basés sur l'évaluation à juste valeur au 31/12/2006.

Le gérant a estimé que l'achat de ce portefeuille constituait une excellente opportunité pour plusieurs raisons.

D'une part, tous les immeubles sont loués intégralement à des locataires de première classe. D'autre part, les bâtiments sont en bonne condition d'entretien et sont tous situés dans un environnement commercial attractif.

Avec l'acquisition du bâtiment à Schelle loué à Decathlon le 30/01/07, la présente opération amène la part des loyers payés par Champion à la sicafi à 20,47 % contre 22,89 % par rapport à la situation initiale, confirmant ainsi la volonté d'atteindre très rapidement le seuil des 20 %.

Le taux d'endettement atteint quant à lui 27,88 % contre 20,41 % auparavant.

La SICAFI Ascencio est active dans le secteur de l'immobilier commercial. Ses immeubles, essentiellement de type « retail », représentent une surface totale de 211.677 m². Le portefeuille se compose à ce jour de 81 sites représentant plus de 220 baux pour une juste valeur de 194.932.000 EUR (valeur d'investissement d'environ 200.375.000 EUR).

Pour toute information complémentaire :

Carl MESTDAGH
CEO
Tél : 071.91.95.02
Carl.mestdagh@ascencio.be

Martine LION
Assistante de Direction et Communication
Tél : 071.91.95.06
martine.lion@ascencio.be