

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 18 novembre 2008
Sous embargo jusqu'à 17h45

ASCENCIO SCA
RÉSULTATS ANNUELS AU 30 SEPTEMBRE 2008

Dividende net par action : 2,50 EUR
Résultat net consolidé de 8,387 millions EUR

Ascencio ayant clôturé son deuxième exercice, le gérant statuaire présente les états financiers annuels couvrant la période du 1^{er} octobre 2007 au 30 septembre 2008.

La progression

La stratégie poursuivie par Ascencio a permis d'accroître la valeur du portefeuille de départ. En effet, la juste valeur du portefeuille est passée de 171 millions EUR lors de l'introduction en bourse à 211 millions EUR au bout du premier exercice, au 30 septembre 2007. Au 30 septembre 2008, la juste valeur du portefeuille est portée à 252 millions EUR, soit une progression de 19,43 % par rapport à l'exercice 2007 et une augmentation de 47,36 % en tout.

L'exercice se clôture par un résultat net de 8,387 millions EUR et permet la distribution d'un dividende net de 2,50 EUR (brut 2,94) par action que le gérant statuaire proposera à l'assemblée générale des actionnaires du 16 décembre 2008. La valeur intrinsèque après distribution s'établit à 51,27 EUR par action.

Le contexte actuel

Les opportunités d'investissement en immobilier commercial ont été nombreuses. Malheureusement, les incertitudes planant sur les marchés boursiers notamment mais surtout le contexte économique exceptionnel n'ont pas permis à Ascencio de finaliser toutes les opportunités qui se présentaient à elle.

En effet, l'environnement économique morose laisse présager une estimation de croissance à la baisse pour l'année 2009, voire négative, et la poursuite de l'instabilité financière consécutive à la crise des crédits à risque américains. Le taux d'inflation moyen pour l'année 2008 n'est pas non plus un élément de nature à favoriser l'essor économique.

L'instabilité financière constitue le principal facteur de volatilité et d'incertitude au sein des marchés, et plus spécifiquement du secteur immobilier. D'autre part, le nombre de transactions significatives s'est réduit considérablement. Ces deux facteurs concourent actuellement à l'opacité du marché et à une raréfaction des comparables.

L'objectif

Ces constatations renforcent toutefois la volonté et la conviction d'Ascencio d'investir principalement dans le marché de l'immobilier commercial de périphérie et de s'intéresser à d'autres secteurs de manière beaucoup plus accessoire. La demande des investisseurs dans ce secteur s'accroche d'ailleurs davantage à la nouvelle génération des retail parks qui représentent une alternative aux centres commerciaux classiques.

Portefeuille immobilier au 30 septembre 2008

La juste valeur du portefeuille immobilier (fair value) s'établit à 252.566.012 EUR au 30 septembre 2008, soit une progression de 19,43 % par rapport à la juste valeur au 30 septembre 2007.

Le patrimoine immobilier est constitué de 111 immeubles et totalise 252.817 m² de surface locative. Ils sont situés pour 66 % en Wallonie, 24 % en Flandre et 10 % à Bruxelles. La majorité du portefeuille, soit 85 %, est axée sur le retail. Cette branche d'activité est en effet la cible qu'Ascencio s'est assignée.

	30/09/2008	30/09/2007
<i>Juste valeur</i>	252.566.012 EUR	211.155.816 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i>	18.155.486 EUR	15.827.650 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	19.132.596 EUR	16.069.150 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,99%	7,29%
<i>Rendement net* en %</i>	6,88%	7,09%
<i>Taux d'occupation** en %</i>	94,97%	96,75%

* rendement initial net incluant les garanties locatives

** basé sur la valeur locative

Valeur du portefeuille par secteur d'activité

	Superficie (m ²)	Juste valeur (EUR)	Valeur d'investissement (EUR)
Commerces	200.864	217.064.085	222.490.679
Autres	51.953	35.501.927	36.389.477
Total	252.817	252.566.012	258.880.156

Le taux d'occupation à la clôture de l'exercice est de 94,97 % contre 96,75 % au 30 septembre 2007. Le taux d'occupation observé durant cet exercice montre toutefois une progression sensible : 94,28 % en mars 2008, 94,54 % en juin pour finir à 94,97 % au 30 septembre 2008.

Opérations importantes

Acquisitions

- **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 était 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 m². 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 % au moment de l'achat.

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

- **Avril 2008**

Le 22 avril 2008, Ascencio SCA a acquis 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 magasins sont situés à Andenne et à Brugge. Ils ont tous deux une surface d'environ 1.000 m². 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 était de 6,01 %.

- **Ratio d'endettement et ratio de diversification**

Ces acquisitions ont été réalisées par endettement bancaire, faisant passer le taux d'endettement de 30,55 % au 30 septembre 2007 à 42,05 % au 30 septembre 2008.

Le locataire le plus important reste 'Champion' en contribuant pour 18,57 % des loyers au 30 septembre 2008 contre 20,86 % au 30 septembre 2007.

Autres fait marquants intervenus avant la clôture de l'exercice

Le 22 septembre 2008, lors d'une assemblée générale extraordinaire, Ascencio a procédé aux fusions par absorption des sociétés ayant fait l'objet d'une acquisition préalable au cours des exercices précédents. Il s'agit des sociétés LSI Retail SA, Immatov SA, LSI Projects SA, Store Invest Development SA et L'Orchidée Plaza SPRL.

Ascencio, détenant 100 % des parts de ces cinq sociétés, a procédé à des fusions silencieuses conformément à l'article 719 du Code des Sociétés. Aucune action nouvelle n'a été créée à cette occasion. Les fusions permettent à Ascencio de simplifier la gestion administrative.

Fait marquants intervenus après la clôture de l'exercice

- **Octobre 2008**

Depuis le 13 octobre 2008, les actions d'Ascencio sont également cotées sur le marché Euronext Paris.

Cette cotation sur Euronext Paris permettra à Ascencio d'obtenir une meilleure visibilité sur les marchés financiers européens. Elle permettra également à la Société, sous certaines conditions, de solliciter le statut de société d'investissements immobiliers cotée (« SIIC »).

Ascencio en bourse

L'action Ascencio est cotée sur Euronext Brussels au cours continu depuis le 14 février 2007 et sur Euronext Paris depuis le 13 octobre 2008.

Lors de l'introduction en bourse à Bruxelles, l'action Ascencio a été mise en vente à 50,00 EUR (tous frais inclus).

Après la clôture du deuxième exercice, l'action Ascencio se stabilise au 30 septembre 2008 à 50,90 EUR (cours de clôture). Cette valeur rejoint donc le prix de mise en vente lors de l'introduction en bourse.

Résultats financiers

Attestation du collège des commissaires

Le collège des commissaires a confirmé que ses travaux de révision des comptes consolidés sont terminés quant au fond et n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux données comptables reprises dans le communiqué.

Chiffres-clés

	30/09/2008	30/09/2007
Superficie du portefeuille (en %)		
Commerces	84,56	83,24
Bureaux	6,45	6,51
Semi-Industriel	8,21	9,13
Résidentiel	0,78	1,12
Total	100	100
Valeur du patrimoine (x '1.000 EUR)		
Juste valeur	252.566	211.156
Valeur d'investissement	258.880	216.865
Résultats consolidés (x '1.000 EUR)		
Résultat immobilier	17.223	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13.628	10.102
Résultat d'exploitation	14.552	14.057
Résultat net	8.387	11.927
Dividende brut	8.763	7.399
Résultats consolidés par action en EUR		
Résultat immobilier	5,78	4,61
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4,57	3,39
Résultat d'exploitation après résultat sur portefeuille	4,88	4,72
Résultat net	2,81	4,00
Dividende brut	2,94	2,48
Dividende net	2,50	2,11
Bilan consolidé (x '1.000 EUR)		
Capitaux propres	152.824	151.572
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	111.050	67.011
Ratio d'endettement	42,05%	30,55%
Nombre d'actions	2.980.625	2.980.625
Valeur unitaire d'une action (en EUR avant distribution)	51,27	50,85

Etats financiers consolidés au 30 septembre 2008

Bilan consolidé

(x 1.000 EUR)		30/09/2008	30/09/2007
	ACTIF		
I	Actifs non courants		
A	Goodwill	0	457
B	Immobilisations incorporelles		
C	Immeubles de placement	252.566	211.156
D	Projets de développement	455	
E	Autres immobilisations corporelles	732	600
F	Actifs financiers non courants	611	611
G	Créances de location - financement		
H	Participations mises en équivalence		
I	Créances commerciales et autres actifs non courants		
J	Actifs d'impôts différés		
	Total Actifs non courants	254.364	212.824
II	Actifs courants		
A	Actifs détenus en vue de la vente		
B	Actifs financiers courants		
C	Créances de location - financement		
D	Créances commerciales	783	517
E	Créances fiscales et autres actifs courants	2.549	2.061
F	Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.293	3.933
G	Comptes de régularisation	97	36
	Total Actifs courants	9.722	6.547
	TOTAL ACTIF	264.086	219.371

(x 1.000 EUR)		30/09/2008	30/09/2007
	CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
I	Capitaux propres		
A	Capital	14.805	14.805
B	Prime d'émission	125.735	125.735
C	Actions propres		
D	Réserves	7.613	3.658
E	Résultat	8.960	11.927
	<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>	573	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	8.387	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	-4.289
G	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	-264
H	Ecart de conversion		
	Total des capitaux propres	152.824	151.572
II	Passif		
	Passifs non courants		
A	Provisions	143	145
B	Dettes financières non courantes		
	- Etablissement de crédit	92.364	53.616
	- Location - financement	4.512	5.003
C	Autres passifs financiers non courants	2.077	918
D	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		
E	Autres passifs non courants	333	312
F	Passifs d'impôts différés		
	Passifs non courants	99.429	59.994
	Passifs courants		
A	Provisions		
B	Dettes financières courantes		
	- Etablissement de crédit	229	165
	- Location - financement	565	433
C	Autres passifs financiers courants		
D	Dettes commerciales et autres dettes courantes		
	- Dettes commerciales	950	1.052
	- Exit tax et impôts sociétés	8.802	5.176
	- Autres	1.068	141
E	Autres passifs courants	150	195
F	Comptes de régularisation	69	643
	Passifs courants	11.833	7.805
	Total Passif	111.262	67.799
	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	264.086	219.371

Compte de résultats consolidé au 30 septembre 2008

(x 1.000 EUR)		30/09/2008	30/09/2007
I	Revenus locatifs	17.264	13.725
II	Reprise de loyers cédés et escomptés		
III	Charges relatives à la location		
	Résultat locatif net (I+II+III)	17.264	13.725
IV	Récupération de charges immobilières	0	6
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.060	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	-2.101	-1.126
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location		
	Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	17.223	13.732
IX	Frais techniques	-736	-263
X	Frais commerciaux		
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués		
XII	Frais de gestion immobilière	-1.175	-812
XIII	Autres charges immobilières	-270	-361
	Charges immobilières	-2.181	-1.436
	Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	15.042	12.296
XIV	Frais généraux	-1.798	-2.008
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	384	-186
	Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	13.628	10.102
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	863	3.955
	Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)	14.552	14.057
XIX	Revenus financiers	335	32
XX	Charges d'intérêts	-4.525	-1.967
XXI	Autres charges financières	-1.770	-28
	Résultat financier (XIX+XX+XXI)	-5.960	-1.963
	Résultat avant impôt	8.592	12.094
XXII	Produits des participations mises en équivalence		
XXIII	Impôt des sociétés	-205	-167
XXIV	Exit tax		
	Impôts (XXIII+XXIV)	-205	-167
	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)	8.387	11.927
	Nombre d'actions ordinaires en circulation	2.980.625	2.980.625
	Résultat net par action (EUR)	2,81	4,00

Commentaires sur les comptes consolidés au 30 septembre 2008

Bilan consolidé résumé (KEUR) pour la période du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

(x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
ACTIF	264.086	219.371
Actifs non courants	254.364	212.824
Actifs courants	9.722	6.547
PASSIF	264.086	219.371
Capitaux propres	152.824	151.572
Passifs non courants	99.429	59.994
Passifs courants	11.833	7.805

Les actifs non courants reprennent principalement les immeubles de placement pour une juste valeur de 252.566 KEUR, des actifs financiers pour 611 KEUR constitués de cautions pour 37 KEUR et de placements à long terme pour 574 KEUR.

Cette rubrique comporte d'autres actifs immobilisés pour 732 KEUR dont 653 KEUR pour l'immeuble occupé par la Sicafi.

Les actifs courants regroupent des créances fiscales pour 2.549 KEUR (principalement des précomptes mobiliers à récupérer), des créances commerciales pour 783 KEUR, de la trésorerie pour 6.293 KEUR et divers autres postes pour 97 KEUR.

Au passif, les fonds propres (avant distribution) s'établissent à 152.824 KEUR.

Les passifs non courants reprennent entre autres les dettes bancaires pour 92.364 KEUR dont 91.405 KEUR utilisés sous forme d'avances à terme fixe et des leasings immobiliers pour 4.512 KEUR.

Les passifs courants sont principalement constitués de dettes fiscales pour 8.802 KEUR soit les exit taxes et les précomptes mobiliers sur boni de liquidation des filiales absorbées au cours de cet exercice.

Compte de résultats consolidé résumé (KEUR) pour la période du 1er octobre 2007 au 30 septembre 2008

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

Résultats consolidés (x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Résultat immobilier	17.223	13.732
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13.628	10.102
Résultat sur portefeuille	924	3.955
Résultat financier	-5.960	-1.963
Impôts	-205	-167
Résultat net	8.387	11.927
Dividende brut proposé à la distribution	8.763	7.399

Le montant total des loyers perçus au cours de cet exercice est de 17.264 KEUR et conduit, après déduction des charges opérationnelles, à un résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de 13.628 KEUR.

Le résultat sur portefeuille qui s'établit à 924 KEUR reprend les variations de valeur sur les immeubles de la société pour un montant de 1.320 KEUR, la reprise d'un goodwill pour un montant de - 457 KEUR et enfin une plus value sur vente d'immeubles pour un montant de 61 KEUR.

Le résultat financier d'un montant de - 5.960 KEUR englobe quant à lui une charge non décaissée de 1.736 KEUR¹ induit par la prise en charge de la variation de valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts (IRS CALLABLE SWAP) au 30 septembre 2008. Cette charge non décaissée exprime les coûts qu'aurait supporté la Sicafi si elle avait mis fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2008.

Il est important de rappeler qu'à cette date la volatilité sur les marchés financiers était très importante suite à la crise financière et a induit des variations de valeur ponctuellement inhabituelles.

Le résultat net consolidé s'établit finalement à 8.387 KEUR.

Compte tenu des éléments non décaissés comptabilisés en compte de résultats, le bénéfice à affecter est de 8,388 KEUR et un prélèvement de 2,248 KEUR est effectué sur les capitaux propres.

Le gérant statuaire proposera à l'assemblée générale ordinaire l'affectation du résultat suivante:

- Rémunération du capital 8.763 KEUR, soit un dividende net de 2,50 EUR par action
- Affectation réserve indisponible 1,873 KEUR

Le résultat est ramené par action dans le tableau ci-dessous :

Résultats consolidés par action (EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Résultat net	2,81	4,00
Dividende brut	2,94	2,48
Dividende net	2,50	2,11
Pay out ratio	104,48%	62%

¹ Cette variation de valeur résulte de la valorisation *market to market* des instruments financiers au 30 septembre 2008 établie par les banques

Perspectives

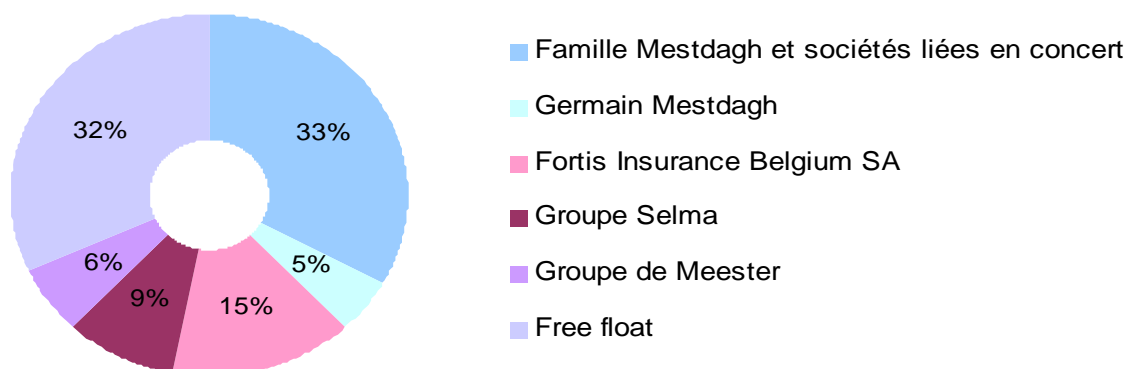
Durant l'exercice 2008-2009, Ascencio compte poursuivre sa stratégie d'investissement sur le marché de l'immobilier commercial en créant notamment de véritables échanges avec le locataire.

Ascencio porte une grande attention aux mesures permettant à ses locataires de poursuivre leur exploitation en termes d'aménagement mais également en termes de complémentarité des enseignes présentes dans les retail parks afin de donner la possibilité à chacune de bénéficier d'un trafic suffisant.

La clé du succès passe par la maîtrise technique et le suivi des locataires existants dans le portefeuille et la parfaite connaissance des immeubles sélectionnés en ce qui concerne les investissements futurs de façon à assurer la rentabilité effective vis-à-vis des actionnaires.

Enfin, la cotation sur le marché boursier français élargit la perspective d'Ascencio dans la recherche et l'étude de nouveaux investissements répondant à son profil et à sa stratégie.

Actionnariat



Le tableau ci-dessous mentionne les actionnaires détenant plus de 5% des actions Ascencio conformément aux notifications de participations reçues par la société suite à la nouvelle réglementation en matière de transparence entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2008.

Actionnaires	Nombre d'actions ²
Fortis Insurance Belgium SA	447.946
Groupe de Meester	165.147
Famille Mestdagh et sociétés liées en concert	992.116
Groupe Selma	258.435
Germain Mestdagh	150.720

² Le nombre total des actions est de 2.980.625.

Agenda de l'actionnaire

Assemblée générale ordinaire 2008	16 décembre 2008 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2008
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2008	13 février 2009
Résultats semestriels au 31 mars 2009	12 mai 2009
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2009	17 août 2009
Résultats annuels au 30 septembre 2009	19 novembre 2009
Assemblée générale ordinaire 2009	16 décembre 2009 à 14h30

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport annuel au 30 septembre 2008 consultable sur le site www.ascencio.be à partir du 1^{er} décembre 2008.

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 252 millions EUR.
Ascencio sca est cotée sur Nyse Euronext Bruxelles et Paris.
Sa capitalisation boursière s'élève à 151,173 millions EUR au 30 septembre 2008.

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

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