

COMMUNIQUE DE PRESSE
Information réglementée

Le 19 novembre 2009
Sous embargo jusqu'à 17h45

ASCENCIO SCA
COMMUNIQUE ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE 2009

Résultat net courant : 9,951 millions EUR
Résultat net¹ : 2,861 millions EUR
Dépréciation du portefeuille immobilier (à périmètre constant) de 0,4%
Proposition de dividende brut de 2,72 EUR/action
Ratio d'endettement² : 45,31%

Ascencio aujourd'hui

Ascencio détient au 30 septembre 2009 un portefeuille de 127 immeubles répartis sur toute la Belgique pour une surface totale de 261.110 m² et une juste valeur de 260.727.634 EUR.

	Superficie (m ²) Au 30/09/2009	Juste valeur (EUR) 30/09/2009	Juste valeur (EUR) 30/09/2008	Juste valeur (EUR) 30/09/2007
Commerces	208.335	228.565.642	217.064.085	174.566.318
Autres	52.775	32.161.992	35.501.927	36.589.498
Total	261.110	260.727.634	252.566.012	211.155.816

¹ Incluant des éléments non monétaires

² Avant distribution

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 30 septembre 2009 s'établit à 260.727.634 EUR, en progression de 3,23% par rapport au 30 septembre 2008 (252.566.012 EUR). Cette progression s'explique par l'acquisition du retail park de Jemappes et compense la légère diminution de la juste valeur du portefeuille (dépréciation de 0,4% à périmètre constant).

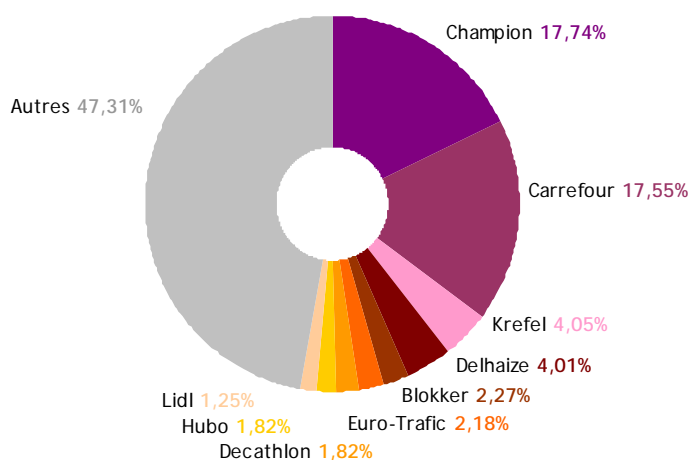
Au 30 septembre 2009, le taux d'occupation est de 91,3%³ contre 94,97% au 30 septembre 2008. Les effets de la crise économique se font sentir auprès des petits commerçants, entraînant quelques faillites des locataires depuis le début de l'exercice. Ascencio profite du vide locatif pour effectuer les travaux de rénovation dans les cellules commerciales qui se libèrent afin de mieux valoriser son patrimoine et de constituer un meilleur attrait commercial pour les nouveaux locataires.

Ascencio cherche à recentrer ses activités sur le secteur commercial où elle développe le plus de compétences. Ainsi, les immeubles des secteurs bureau et semi-industriel, apportés à la sicafi dès l'origine et qui sont vides actuellement, seront progressivement vendus ou redéveloppés dans les prochaines années.

	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
<i>Valeur d'investissement</i>	267.676.426 EUR	259.710.767 EUR	216.865.313EUR
<i>Juste valeur</i>	260.727.634 EUR	252.566.012 EUR	211.155.816 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. loyers garantis)</i>	18.204.086 EUR	18.155.486 EUR	15.827.650 EUR
<i>Somme des loyers contractuels et de la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	19.948.895 EUR	19.132.596 EUR	16.069.150 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,80%	6,99%	7,89%
<i>Taux d'occupation en %</i>	91,3%	94,97%	96,75%

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire sous des enseignes telles que Champion, Carrefour, Delhaize, Lidl et Leader Price. Des enseignes actives dans d'autres secteurs comme Krèfel, Mr. Bricolage, Hubo et Zeeman, permettent de diversifier le portefeuille d'Ascencio.

Répartition des locataires les plus importants (exprimée sur base des loyers perçus)



³ Sur base de la valeur locative estimée (VLE), le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers des immeubles occupés par rapport à la somme des loyers des immeubles occupés et de la VLE des immeubles inoccupés.

Événements et transactions importants de l'exercice

Acquisitions

- **Décembre 2008**

Ascencio a réalisé l'acquisition du retail park de Jemappes le 22 décembre 2008⁴. Le montant de la transaction de ce retail park entièrement rénové en 2006 s'élève à 9,770 millions EUR⁵. Le retail park s'étend sur une surface de 9.334 m² bruts et offre 253 emplacements de parking. A ce jour, le site est loué à 100 %. Les locataires les plus importants sont Carrefour, Dreamland, Sportsworld et Auto 5.

Désinvestissements⁶

- **Mars 2009**

Le 5 mars 2009, Ascencio a vendu un immeuble de commerce inoccupé d'environ 2.500 m² situé à Jemeppe-sur-Meuse pour un montant de 1,6 million EUR.

- **Avril 2009**

Le 15 avril 2009 est intervenue la signature de l'acte de vente d'une petite maison d'habitation vide située à l'entrée d'un site commercial à Deurne. Le montant de la transaction s'élève à 72.000 EUR.

Autre fait marquant intervenu avant la clôture de l'exercice

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 15 septembre 2009 avec comme ordre du jour la requalification des réserves.

Elle a décidé de procéder à la requalification des réserves provenant des variations de la juste valeur des immeubles qui étaient jusqu'alors présentées comme indisponibles en « réserves disponibles » au sens de l'article 617 du Code des sociétés. Le montant des réserves statutaires disponibles s'élève au 30 septembre 2009 à 7,808 millions EUR.

Fait marquant intervenu après la clôture de l'exercice

- **Octobre 2009**

Le 7 octobre 2009, Ascencio a vendu un immeuble de bureau partiellement inoccupé d'environ 1.500 m² situé à Hoboken pour un montant de 800.000 EUR. Le montant de la vente est supérieur à la juste valeur telle que déterminée par l'Expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte (soit 712.858 EUR).

Aucun autre fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers annuels après le 30 septembre 2009.

⁴ Voir communiqué de presse du 12 décembre 2008

⁵ Cette acquisition a été réalisée pour un montant inférieur à la juste valeur déterminée par l'expert et ne datant pas de plus de trois mois.

⁶ Ces biens ont été vendus à une valeur supérieure à la juste valeur exprimée par l'expert et ne datant pas de plus de trois mois.

Synthèse des comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2009

Compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Résultat immobilier	18.497	17.223	13.732
Frais techniques	-1.160	-736	-263
Frais de gestion immobilière	-1.151	-1.175	-812
Autres charges immobilières	-517	-270	-361
Frais généraux	-1.709	-1.798	-2.008
Autres charges et produits d'exploitation	95	384	-186
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	14.055	13.628	10.102
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	14	335	32
Charges d'intérêts	-4.075	-4.525	-1.967
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-43	-34	-28
Impôt sur le résultat net courant	0	-205	-167
Résultat net courant⁷	9.951	9.199	7.972
Résultat sur vente d'immeubles de placements	7	61	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-857	863	3.955
Résultat sur le portefeuille IAS 39	-850	924	3.955
Résultat net	2.861	8.387	11.927
Résultat net courant par action (EUR)	3,34	3,09	2,67
Résultat net (EUR)	0,96	2,81	4,00

Le résultat immobilier a augmenté de 7,4% (suite à l'acquisition du centre commercial de Jemappes) malgré une diminution du taux d'occupation pour l'ensemble du portefeuille de 94,9% au 30 septembre 2008 à 91,3% au 30 septembre 2009.

Les frais techniques ont augmenté de plus de 57% suite notamment à de gros travaux réalisés sur les sites d'Overijse (383 K EUR), Gembloux (298 K EUR) et Verviers (107 KEUR) mais le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille affiche toutefois une légère progression (3,1%) grâce au contrôle exercé sur les frais généraux.

Grâce à la diminution des charges d'intérêt (4.075 KEUR au 30 septembre 2009 à comparer avec 4.525 KEUR au 30 septembre 2008) et à l'absence d'impôt sur le résultat, le résultat net courant s'affiche en progression de 8,2%.

⁷ Le résultat net courant est le résultat d'exploitation après prise en compte des charges financières de l'exercice mais hors impact des variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture.

Le résultat sur portefeuille au 30 septembre 2009 s'établit à -850 KEUR et reprend une variation négative de juste valeur des immeubles de placement de -857 KEUR et une plus-value réalisée sur vente d'immeubles pour un montant de 7 KEUR.

L'impact de la norme IAS 39 induit en compte de résultats une charge latente de 6.240 KEUR du fait de la comptabilisation en charges financières de la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts (IRS CALLABLE SWAP) au 30 septembre 2009. Cette charge non décaissée exprime les coûts qu'aurait supportés la sicafi si elle avait mis fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2009.

Suite à la prise en compte de ces deux éléments non cash, à savoir la variation négative de la juste valeur des immeubles de placement et des instruments de couverture, le résultat net consolidé au 30 septembre 2009 s'établit finalement à 2.861 KEUR, en baisse de 65,9% par rapport au résultat net de l'exercice précédent.

Bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Actif	269.319	264.086	219.371
Actifs non courants	261.697	254.364	212.824
Actifs courants	7.622	9.722	6.547
Capitaux propres et passifs	269.319	264.086	219.371
Fonds propres	146.948	152.824	151.572
Passifs non courants	119.639	99.429	59.994
Passifs courants	2.732	11.833	7.805

A l'actif

Au 30 septembre 2009, la juste valeur des immeubles de placement (telle que définie par application de la norme IAS 40) s'élevait à 260.728 KEUR (à comparer à 252.566 KEUR au 30 septembre 2008). Les autres actifs non courants comprennent le projet de développement (à Hamme-Mille) pour 34 KEUR, l'immeuble occupé par les services administratifs d'Ascencio pour 554 KEUR, quelques immobilisations corporelles amortissables (mobiliier et matériel de bureau) pour 38 KEUR et enfin divers autres actifs financiers non courants pour 343 KEUR.

Les créances commerciales reprises dans les actifs courants ont peu évolué au cours de l'exercice (920 KEUR au 30 septembre 2009 à comparer à 783 KEUR au 30 septembre 2008). La trésorerie disponible s'élève à 6.518 KEUR (à comparer à 6.293 KEUR au 30 septembre 2008).

Au Passif

Les fonds propres de la société sur base consolidée s'établissent au 30 septembre 2009 à 146.948 KEUR dont 7.810 KEUR sous forme de réserves disponibles. Les réserves indisponibles, à la clôture de l'exercice précédent, ont été requalifiées en réserves disponibles suite à la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 15 septembre 2009.

Les dettes bancaires reprises au passif peuvent être détaillées comme suit :

- 106.405 KEUR sous forme d'avances à terme fixe (Roll Over)
- 4.491 KEUR sous forme de dettes de location financement
- 959 KEUR sous forme de crédits d'investissement

soit un total de 111.855 KEUR (contre 97.670 KEUR au 30 septembre 2008) ventilé en 111.047 KEUR en passifs non courants et 808 KEUR en passifs courants. L'augmentation de la dette s'explique principalement par l'acquisition du centre commercial de Jemappes en décembre 2008.

Les passifs non courants reprennent également la dette née de la comptabilisation des variations de la juste valeur sur les instruments de couverture (IRS CALLABLE). Ce montant a augmenté de 6.240 KEUR lors de cet exercice (7.976 KEUR au 30 septembre 2009 comparé à 1.736 KEUR au 30 septembre 2008) suite à la variation négative de la juste valeur consécutive à la baisse enregistrée sur les taux d'intérêt.

La diminution enregistrée dans les passifs courants s'explique principalement par le paiement au cours de l'exercice de l'exit tax (5.792 KEUR) et du précompte mobilier sur boni de consolidation (2.525 KEUR) repris dans les comptes clôturés au 30 septembre 2008.

La valeur intrinsèque par action (avant distribution) sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'établit à 49,30 EUR au 30 septembre 2009 (51,27 EUR au 30 septembre 2008).

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Ratio d'endettement	45,31%	42,05%	30,55%
Ratio de diversification	17,74%	18,57%	20,86%
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	49,30	51,27	50,85
Nombre d'actions ⁸	2.980.625	2.980.625	2.980.625

Affectation du résultat de l'exercice 2009

Le gérant statutaire entend maintenir une politique de distribution de dividende basée sur le cash flow généré par la société.

Dès lors, bien que le résultat net ait chuté à 2,861 millions EUR au 30 septembre 2009 (0,96 EUR/action), le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale de distribuer un dividende net de 2,31 EUR par action, soit une diminution de 7,6% par rapport à l'exercice précédent. Ramené au cours de bourse du 30 septembre 2009 (44,50 EUR), le rendement net s'élève encore à 5,19%.

Il faut toutefois souligner que, pour distribuer ce dividende, de manière exceptionnelle, Ascencio prélèvera un montant de 5.247 KEUR sur les réserves statutaires disponibles. Après affectation du résultat, le solde des réserves statutaires disponibles au 30 septembre 2009 s'élèvera à 2.561 KEUR. Pour autant qu'il n'y ait pas d'impact négatif provenant d'éléments non monétaires et qu'elle puisse maintenir son cash flow, la sicafi devrait être en mesure d'assurer la distribution d'un dividende pour l'exercice prochain.

Par action (en EUR)	2009	2008	2007
Résultat net	0,96	2,81	4,00
Dividende brut	2,72	2,94	2,48
Dividende net	2,31	2,50	2,11

⁸ Le nombre d'actions, soit 2.980.625, correspond au nombre d'actions en circulation et est égal au dénominateur. Ascencio ne détient pas d'action propre.

Attestation du collège des commissaires

Le collège des commissaires a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels consolidés et a confirmé que les données comptables reprises dans le présent communiqué ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les comptes annuels consolidés.

Départ du CFO

La SPRL Jean-Marc Deflandre a exercé ses fonctions de directeur financier et de dirigeant effectif jusqu'au 13 novembre 2009. Suite à son départ, le directeur général a repris les missions assumées par le CFO jusqu'à l'entrée en fonction du nouveau directeur financier prévue pour le 1^{er} janvier 2010.

Calendrier financier

Publication du rapport financier annuel 2009 (sur le site)	1 ^{er} décembre 2009
Assemblée générale ordinaire 2009	16 décembre 2009 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2009
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2009	12 février 2010
Rapport financier semestriel	25 mai 2010

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2009 consultable sur le site www.ascencio.be à partir du 1^{er} décembre 2009.

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK⁹
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Martine LION
Assistante Corporate & Communication
Tél : 071.91.95.06
martine.lion@ascencio.be

⁹ Gérant de la SPRL Somabri

Annexe : Compte de résultats consolidé

	(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
I	Revenus locatifs	18.423	17.264	13.725
II	Reprise de loyers cédés et escomptés			
III	Charges relatives à la location			
	Résultat locatif net (I+II+III)	18.423	17.264	13.725
IV	Récupération de charges immobilières			6
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.422	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	-2.348	-2.101	-1.126
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location			
	Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	18.497	17.223	13.732
IX	Frais techniques	-1.160	-736	-263
X	Frais commerciaux			
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués			
XII	Frais de gestion immobilière	-1.151	-1.175	-812
XIII	Autres charges immobilières	-517	-270	-361
	Charges immobilières	-2.828	-2.181	-1.436
	Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	15.669	15.042	12.296
XIV	Frais généraux	-1.709	-1.798	-2.008
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	95	384	-186
	Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	14.055	13.628	10.102
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	7	61	
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers			
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-857	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)	13.205	14.552	14.057
XIX	Revenus financiers	14	335	32
XX	Charges d'intérêts	-4.075	-4.525	-1.967
XXI	Autres charges financières	-6.283	-1.770	-28
	Résultat financier (XIX+XX+XXI)	-10.344	-5.960	-1.963
	Résultat avant impôt	2.861	8.592	12.094
XXII	Produits des participations mises en équivalence			
XXIII	Impôt des sociétés	0	-205	-167
XXIV	Exit tax			
	Impôts (XXIII+XXIV)	0	-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)	2.861	8.387	11.927
	Nombre d'actions ordinaires en circulation	2.980.625	2.980.625	2.980.625
	Résultat net par action (EUR)	0,96	2,81	4,00
	Ratio d'endettement	45,31%	42,05%	30,55%
	Ratio de diversification	17,74%	18,57%	20,86%
	Valeur intrinsèque par action (EUR)	49,30	51,27	50,85