

**COMMUNIQUE DE PRESSE**  
**Information réglementée**

Le 16 novembre 2010  
Sous embargo jusqu'à 17h45

**ASCENCIO SCA**  
**COMMUNIQUE ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE 2010**

Résultat net<sup>1</sup> : 7,2 millions EUR (2,9 millions EUR pour l'exercice précédent)  
Appréciation du portefeuille immobilier (à périmètre constant) de 0,3%  
Proposition de dividende brut de 2,7176 EUR/action

Capacité d'investissement de 80 millions EUR suite au succès de l'augmentation de capital<sup>2</sup>

## Ascencio

Ascencio détient au 30 septembre 2010 un portefeuille de 109 immeubles répartis sur toute la Belgique et la France pour une surface totale de 256.893 m<sup>2</sup>.

	Superficie (m <sup>2</sup> ) Au 30/09/2010	Juste valeur (EUR) 30/09/2010	Juste valeur (EUR) 30/09/2009
Commerces	210.354	247.017.116	228.565.642
Autres	46.539	30.181.225	32.161.992
Total	256.893	277.198.341	260.727.634

<sup>1</sup> Incluant les éléments non monétaires

<sup>2</sup> Avec hypothèse d'un ratio d'endettement limité à 50 %

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 30 septembre 2010 s'établit à 277.198.341 EUR, en progression de 6,3% par rapport au 30 septembre 2009 (260.762.083 EUR)<sup>3</sup>. Cette progression s'explique par l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » au 15 avril 2010. A périmètre constant, le portefeuille immobilier est en progression de 0,27%.

Au 30 septembre 2010, le taux d'occupation est de 94%<sup>4</sup> contre 91,3% au 30 septembre 2009. Les efforts de commercialisation des cellules vides couplés à l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » (dont les surfaces sont à 100% louées) ont permis de faire progresser ce taux d'occupation.

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 pour certains vides actuellement, seront progressivement vendus ou redéveloppés dans les prochaines années.

	30/09/2010	30/09/2009
<i>Valeur d'investissement</i>	284.181.526 EUR	267.676.426 EUR
<i>Juste valeur</i>	277.198.341 EUR	260.727.634 EUR
<i>Loyers contractuels</i> <sup>5</sup>	19.501.448 EUR	18.204.086 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	20.748.452 EUR	19.948.895 EUR
<i>Rendement brut</i> <sup>6</sup>	6,86%	6,80%
<i>Taux d'occupation en %</i>	94%	91,3%

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

3 Ce montant inclus la juste valeur des projets en développement

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Les loyers contractuels diffèrent des loyers perçus. En effet, les revenus locatifs sont basés sur la somme des loyers perçus et sont plus élevés que la somme des loyers contractuels.

<sup>6</sup> Loyers contractuels divisés par la valeur d'investissement

## Événements et transactions importants de l'exercice

### Acquisitions

- **Avril 2010**

Ascencio a conclu le 15 avril 2010 l'acquisition des parts de 7 sociétés civiles immobilières, chacune étant propriétaire d'un magasin « Grand Frais ». Cette opération porte sur un montant d'investissement de 21,3 millions EUR<sup>7</sup>. « Grand Frais » est une enseigne en pleine expansion. Avec près de 100 magasins répartis à travers la France, elle offre aux consommateurs français des produits frais de qualité à des prix raisonnables. Ses magasins développent en moyenne une surface de vente de près de 1.000 m<sup>2</sup> et sont complétés d'une surface de stockage de taille similaire. Les immeubles achetés en avril 2010 sont loués aux partenaires de l'enseigne « Grand Frais » pour une durée ferme de 9 années ayant pris cours le 1er juillet 2009.

Cette transaction marque l'entrée d'Ascencio sur le marché de l'investissement en immobilier commercial en France. D'autres dossiers sont aujourd'hui à l'étude et pourraient amener Ascencio à détenir à terme entre 25% et 33% de son portefeuille sur la France.

### Désinvestissements<sup>8</sup>

Durant l'exercice écoulé, Ascencio s'est défait de 3 immeubles non stratégiques pour un montant total de 2,8 millions EUR. La stratégie de recentrer ses activités sur le secteur du retail amènera la société à poursuivre une politique d'arbitrage sélective. Le portefeuille « non retail » ne représente plus que 30 millions EUR au 30 septembre 2010. Trois bâtiments (deux immeubles résidentiels et un immeuble semi-industriel) sont par ailleurs sous compromis et leur vente devrait se réaliser avant le 31 décembre 2010.

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

- **Octobre 2010<sup>9</sup>**

Le 12 octobre 2010, Ascencio a annoncé le lancement d'une augmentation de capital. Cette opération s'est clôturée avec succès le 29 octobre 2010 et a permis de lever 40,5 millions EUR par l'émission de 1.192.250 actions nouvelles.

Grâce au renforcement de ses fonds propres, Ascencio pourra poursuivre son programme d'acquisitions tout en conservant une saine situation financière caractérisée par un ratio d'endettement inférieur à (ou proche de) 50%.

La réussite de l'augmentation de capital confirme la confiance des actionnaires de référence historiques (famille Mestdagh et AG Insurance) ainsi que l'intérêt de nouveaux institutionnels à participer à la poursuite du développement de la société.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Ces biens ont été achetés à une valeur inférieure à la juste valeur exprimée par l'expert

<sup>8</sup> Ces biens ont été vendus à une valeur supérieure à la juste valeur exprimée par l'expert.

<sup>9</sup>Le prospectus relatif à l'opération d'augmentation de capital est disponible sur le site internet d'Ascencio, [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) - communiqué de presse du 3 novembre 2010

## Synthèse des comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2010

### Compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)	30/09/2010	30/09/2009
Résultat immobilier	18.725	18.497
Frais techniques	-1.027	-1.160
Frais de gestion immobilière	- 648	-675 <sup>11</sup>
Autres charges immobilières	-447	-517
Frais généraux	-2.837	-2.185 <sup>12</sup>
Autres charges et produits d'exploitation	31	95
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>13.797</b>	<b>14.055</b>
Revenus financiers ( <b>hors impact IAS 39</b> )	19	14
Charges d'intérêts	-4.230	-4.075
Autres charges financières ( <b>hors impact IAS 39</b> )	-41	-43
Impôt sur le résultat net courant	15	0
<b>Résultat net courant<sup>13</sup></b>	<b>9.560</b>	<b>9.951</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placements	128	7
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.147	-857
<b>Résultat sur le portefeuille IAS 39</b>	<b>1.275</b>	<b>-850</b>
<b>Résultat net</b>	<b>7.175</b>	<b>2.861</b>
Résultat net courant par action (EUR)	3,21	3,34
Résultat net (EUR)	2,41	0,96

Le résultat immobilier a légèrement augmenté de 1,2% principalement suite à l'acquisition du portefeuille de magasins « Grand Frais ».

Les frais techniques (1.027 KEUR) ont légèrement diminué suite à un niveau de gros travaux réalisés moindre que lors de l'exercice précédent (1.160 KEUR).

<sup>11</sup> Les charges de 2008 et 2009 relatives à la direction technique, aux experts immobiliers et aux agents gestionnaires ont été reclassées en frais de gestion immobilière (classées en frais généraux en 2008 et 2009). A l'inverse, la rémunération du gérant de 2009 et de 2008 a été quant à elle reclassée en frais généraux (classée en frais de gestion immobilière en 2008 et 2009), ceci afin de présenter un compte de résultats comparable.

<sup>12</sup> Idem

<sup>13</sup> 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.

Les frais généraux sont en augmentation principalement suite à la prise en charge au cours de l'exercice de l'intégralité des frais relatifs à l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » (droits d'enregistrement, honoraires d'expertise, honoraires de due diligence notamment, pour un montant de l'ordre de 0,6 millions EUR).

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (13, 8 millions EUR) affiche une relative stabilité par rapport à l'exercice précédent (14 millions EUR).

Les charges d'intérêt (4.230 KEUR au 30 septembre 2010 à comparer avec 4.075 KEUR au 30 septembre 2009) sont en progression notamment suite à la reprise de l'endettement relatif à l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » et de ce fait à un endettement moyen plus élevé. L'effet sur les charges financières de ce dernier a été partiellement compensé par une baisse des taux d'intérêt et donc de la charge financière sur la partie non couverte de l'endettement.

Le résultat sur portefeuille au 30 septembre 2010 s'établit à 1.275 KEUR et reprend une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 1.147 KEUR (soit une progression de 0,27% du portefeuille à périmètre constant) et une plus-value réalisée sur vente d'immeubles pour un montant de 128 KEUR.

L'impact de la norme IAS 39 induit en compte de résultats une charge latente de 3.660 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 2010. La juste valeur négative des instruments de couverture des taux d'intérêts (11.884 KEUR) représente le décaissement que la sicafi devrait supporter si elle décidait de mettre fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2010.

Du fait de la prise en charge intégrale des frais liés à l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » (de l'ordre de 0,6 millions EUR), le résultat net courant est en léger recul (-4%) par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net consolidé au 30 septembre 2010 s'établit finalement à 7.175 KEUR, en hausse de 151% par rapport au résultat net de l'exercice précédent.

Compte tenu notamment du résultat courant de 9,6 millions EUR, le conseil d'administration a décidé de proposer un dividende identique à celui de l'exercice précédent à l'assemblée générale ordinaire, soit un dividende net par action de 2,31 EUR (brut de 2,7176 EUR).

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

Résultats consolidés par action (en EUR)	2010	2009
Résultat net	2,41	0,96
Dividende brut	2,72	2,72
Dividende net	2,31	2,31

## Bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	30/9/2010	30/09/2009
<b>Actif</b>	<b>285.954</b>	<b>269.319</b>
Actifs non courants	278.390	261.697
Actifs courants	7.564	7.622
<b>Capitaux propres et passifs</b>	<b>285.954</b>	<b>269.319</b>
Fonds propres	146.110	146.948
Passifs non courants	135.503	119.639
Passifs courants	4.341	2.732

### A l'actif

Au 30 septembre 2010, la juste valeur des immeubles de placement (telle que définie par application de la norme IAS 40) s'élève à 277.198 KEUR (à comparer à 260.728 KEUR au 30 septembre 2009). Les autres actifs non courants comprennent l'immeuble occupé par les services administratifs d'Ascencio pour 554 KEUR, quelques immobilisations corporelles amortissables (mobilier et matériel de bureau) pour 12 KEUR et enfin divers autres actifs financiers non courants pour 334 KEUR. Les autres actifs non courants reprennent également un goodwill de 292 KEUR relatif à l'acquisition du portefeuille français « Grand Frais » ; Ascencio ayant pris le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise («business»), la norme IFRS 3 - «Regroupements d'entreprises» a été appliquée ; la différence positive entre le coût d'acquisition et la part du Groupe dans la juste valeur de l'actif net acquis constitue un goodwill de 292 KEUR.

Les créances commerciales reprises dans les actifs courants ont peu évolué au cours de l'exercice (941 KEUR au 30 septembre 2010 à comparer à 920 KEUR au 30 septembre 2009). La trésorerie disponible s'élève à 3.244 KEUR (à comparer à 6.518 KEUR au 30 septembre 2009).

### Au Passif

Les fonds propres de la société sur base consolidée s'établissent au 30 septembre 2010 à 146.110 KEUR dont 2.569 KEUR sous forme de réserves disponibles.

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

- 108.544 KEUR sous forme d'avances à terme fixe (Roll Over)
- 12.315 KEUR sous forme de crédits d'investissement
- 3.949 KEUR sous forme de dettes de location financement

soit un total de 124.808 KEUR (contre 111.855 KEUR au 30 septembre 2009) ventilé en 122.927 KEUR en passifs non courants et 1.881 KEUR en passifs courants. L'augmentation de la dette s'explique principalement par l'acquisition en avril 2010 du portefeuille « Grand Frais », financé entièrement par endettement (utilisation de lignes de crédit corporate et reprise de l'endettement existant dans les sociétés civiles immobilières rachetées dans l'opération).

Les passifs non courants reprennent également la dette relative à la comptabilisation des variations de la juste valeur sur les instruments de couverture (IRS CALLABLE). Ce montant a augmenté de 3.660 KEUR lors de cet exercice (11.885 KEUR au 30 septembre 2010 comparé à 7.976 KEUR au 30 septembre 2009) suite à la variation négative de la juste valeur consécutive à la baisse enregistrée sur les taux d'intérêt et à trois IRS repris dans le cadre de l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » (juste valeur de 237 KEUR au 30 septembre 2010).

L'augmentation enregistrée dans les passifs courants s'explique principalement par la partie court terme des dettes reprises dans le cadre de l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » (1.068 KEUR au 30 septembre 2010).

La valeur intrinsèque par action sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier s'établit à 49,02 EUR au 30 septembre 2010 (49,30 EUR au 30 septembre 2009).

(x 1.000 EUR)	30/09/2010	30/09/2009
Ratio d'endettement <sup>1415</sup>	48,6%	45,3%
Ratio de diversification <sup>16</sup>	16,9%	17,7%
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	49,02	49,3
Nombre d'actions <sup>17</sup>	2.980.625	2.980.625

### Affectation du résultat de l'exercice 2010

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 s'élève à 7,2 millions EUR au 30 septembre 2010 (2,41 EUR/action), le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale de distribuer un dividende net de 2,31 EUR par action, soit un maintien du dividende par rapport à l'exercice précédent.

Il faut souligner que pour distribuer ce montant, Ascencio prélèvera un montant de 932 KEUR sur les réserves disponibles statutaires. Après affectation du résultat, le solde des réserves disponibles au 30 septembre 2010 s'élèvera à 1.637 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 envisage la distribution d'un dividende du même ordre que celui de l'exercice écoulé pour l'exercice 2010/2011.

Résultats consolidés par action (en EUR)	2010	2009
Résultat net	2,41	0,96
Dividende brut	2,72	2,72
Dividende net	2,31	2,31

<sup>14</sup> Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce-dernier s'établirait 44,5%.

<sup>15</sup> Après augmentation de capital du 3 novembre 2010, 34,4%

<sup>16</sup> Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus

<sup>17</sup> 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 commissaire

Le commissaire 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.

## Calendrier financier

Publication du rapport financier annuel 2010 (sur le site)	1 <sup>er</sup> décembre 2010
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire 2010	16 décembre 2010 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2010
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2010	17 février 2011
Rapport financier semestriel	20 mai 2011

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2010 consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2010.

### Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK<sup>18</sup>  
Directeur Général  
Tél : 071.91.95.00  
[marc.brisack@ascencio.be](mailto:marc.brisack@ascencio.be)

Valéry AUTIN<sup>19</sup>  
Directeur Financier  
Tél : 071.91.95.04  
[valery.autin@ascencio.be](mailto:valery.autin@ascencio.be)

<sup>18</sup> Gérant de la SPRL Somabri

<sup>19</sup> Gérant de la SPRL VAL U Invest

## Annexe : Compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)		Notes	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
I	Revenus locatifs		18.769	18.423	17.264
II	Reprise de loyers cédés et escomptés				
III	Charges relatives à la location				
	<b>Résultat locatif net (I+II+III)</b>		<b>18.769</b>	<b>18.423</b>	<b>17.264</b>
IV	Récupération de charges immobilières				
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	22	2.007	2.422	2.060
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	22	-2.051	-2.348	-2.101
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location				
	<b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>		<b>18.725</b>	<b>18.497</b>	<b>17.223</b>
IX	Frais techniques	23	-1.027	-1.160	-736
X	Frais commerciaux				
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués				
XII	Frais de gestion immobilière	24	-648	-675 <sup>20</sup>	-529 <sup>21</sup>
XIII	Autres charges immobilières	25	-447	-517	-270
	<b>Charges immobilières</b>		<b>-2.122</b>	<b>-2.352</b>	<b>-1.535</b>
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>		<b>16.603</b>	<b>16.145</b>	<b>15.688</b>
XIV	Frais généraux	26	-2.837	-2.185 <sup>22</sup>	-2.444 <sup>23</sup>
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	27	31	95	384
	<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>13.797</b>	<b>14.055</b>	<b>13.628</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	28	128	7	61
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers				
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8	1.147	-857	863
	<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>15.072</b>	<b>13.205</b>	<b>14.552</b>
XIX	Revenus financiers	29	19	14	335
XX	Charges d'intérêts	30	-4.230	-4.075	-4.525
XXI	Autres charges financières	31	-3.701	-6.283	-1.770
	<b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>		<b>-7.912</b>	<b>-10.344</b>	<b>-5.960</b>
	<b>Résultat avant impôt</b>		<b>7.160</b>	<b>2.861</b>	<b>8.592</b>
XXII	Produits des participations mises en équivalence				
XXIII	Impôt des sociétés	32	15	0	-205
XXIV	Exit tax				
	<b>Impôts (XXIII+XXIV)</b>		<b>15</b>	<b>0</b>	<b>-205</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>7.175</b>	<b>2.861</b>	<b>8.387</b>
	<b>Autres éléments du résultat global</b>				
	Impact sur la juste valeur et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		94	26	
	<b>Résultat global</b>		<b>7.269</b>	<b>2.889</b>	
	Nombre d'actions ordinaires en circulation		2.980.625	2.980.625	2.980.625
	Résultat net par action (EUR)	33	2,41	0,96	2,81
	Ratio d'endettement <sup>24</sup>		48,6%	45,3%	42,1%
	Ratio de diversification <sup>25</sup>		16,9%	17,7%	18,6%
	Valeur intrinsèque par action (EUR)		49	49,3	51,3

<sup>20</sup> Les charges de 2008 et 2009 relatives à la direction technique, aux experts immobiliers et aux agents gestionnaires ont été reclassées en frais de gestion immobilière (classées en frais généraux en 2008 et 2009). A l'inverse, la rémunération du gérant de 2009 et de 2008 a été quant à elle reclassée en frais généraux (classée en frais de gestion immobilière en 2008 et 2009), ceci afin de présenter un compte de résultats comparable.

<sup>21</sup> Idem

<sup>22</sup> Idem

<sup>23</sup> Idem

<sup>24</sup> Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce dernier s'établirait 44,5%.

<sup>25</sup> Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus.