

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 18 août 2008
Sous embargo jusqu'à 17h45

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE
TROISIÈME TRIMESTRE 2008

AUGMENTATION DE LA PRÉVISION DE DIVIDENDE MAINTENUE: 2,94 EUR/ACTION BRUT

Portefeuille immobilier au 30 juin 2008

La juste valeur du portefeuille immobilier enregistre une croissance de 27,7% en passant de 197,5 millions EUR au 30 juin 2007 à 252,2 millions EUR au 30 juin 2008. Cette augmentation résulte principalement des acquisitions réalisées depuis le 30 juin 2007.

Au cours du troisième trimestre, la valeur du portefeuille immobilier reste stable. Sa juste valeur se montant à 252,2 millions EUR progresse légèrement de 1,7% par rapport à la juste valeur établie lors du trimestre précédent (248,1 millions EUR).

Les immeubles du portefeuille Ascencio sca sont concentrés sur l'activité de type 'retail', ce qui représente environ 85 % du portefeuille immobilier. Au 30 juin 2008, 108 immeubles constituent le portefeuille et portent sur une surface totale de 252.819 m². La majorité des immeubles, soit 65%, sont situés en Wallonie. Le solde des immeubles se répartit pour 25% en Flandre et 10% à Bruxelles. La valeur des immeubles commerciaux a augmenté de 33,3% par rapport à la juste valeur de cette catégorie d'immeubles établie au 30 juin 2007, de sorte qu'elle atteint 219,2 millions EUR au 30 juin 2008.

Au 30 juin 2008, le taux d'occupation est de plus de 94% (hors garantie locative).

Le taux d'occupation du troisième trimestre 2007 était de 96,60 %. L'écart entre 2007 et 2008 s'explique par les acquisitions réalisées jusqu'à présent qui comprenaient quelques cellules vides. Le travail de l'équipe commerciale a permis d'aboutir à la signature de plusieurs baux dont l'entrée en vigueur est liée à la réception des autorisations administratives. Les effets seront donc effectifs au courant du dernier trimestre de l'exercice. Au total, Ascencio a conclu 7 nouveaux baux au cours de ce troisième trimestre.

Evénements et transactions importants

L'acquisition des deux magasins de vente d'articles de sport appartenant à la société Primo Stadion SA, situés l'un à Bruges et l'autre à Andenne, a été finalisée au mois d'avril. Ils ont été immédiatement reloués à l'enseigne Primo pour un bail de 18 ans avec un rendement brut de 6,20 %. Le montant de l'acquisition s'élève à 3,4 millions EUR.

Depuis le 30 juin 2008, aucun événement significatif n'est intervenu.

	30/06/2008	30/06/2007
<i>Juste valeur</i>	252.268.594 EUR	197.523.820 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i>	17.712.342 EUR	15.015.116 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	18.775.709 EUR	15.213.265 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,92%	7,39%
<i>Rendement net* en %</i>	6,73%	7,17%
<i>Taux d'occupation** en %</i>	94,54%	96,60%

* rendement initial net incluant les garanties locatives

** basé sur la valeur locative

Valeur du portefeuille par secteur d'activité

(x 1.000 EUR)	30/06/2008	30/06/2007
Commerces	219.222	164.439
Autres	33.046	33.084
Total	252.268	197.523

Chiffres clés au 30 juin 2008

La réévaluation du portefeuille au 30 juin 2008, les acquisitions réalisées et la signature de nouveaux baux au cours du troisième trimestre ont permis de générer une augmentation du résultat par rapport au troisième trimestre 2007. Ainsi, le **résultat de la période** s'élève à 8,079 millions EUR, soit une progression de 2,9% par rapport à l'exercice précédent.

Les revenus locatifs se montent à 12,79 millions EUR au 30 juin 2008, soit une augmentation de 24,7% par rapport aux revenus locatifs enregistrés au 30 juin 2007 à hauteur de 10,254 millions EUR.

Le **montant distribuable** reste conforme aux attentes.

Quant à la **valeur intrinsèque** par action, elle s'établit à 51,08 EUR, soit légèrement au-dessus de la valeur boursière fixée à 50,11 EUR par action au 30 juin 2008 tandis qu'elle augmente de 1,51 EUR par action par rapport à la valeur boursière du 30 juin 2007.

Toutes les acquisitions qui ont eu lieu jusqu'à présent ont été réalisées par endettement bancaire. Le ratio d'**endettement bancaire** se situe au 30 juin 2008 à 41,38% contre 26,93 % au 30 juin 2007. La capacité d'investissement reste donc encore importante.

(x 1.000 EUR)	30/06/2008	30/06/2007
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.236	7.268
Résultat d'exploitation	11.750	9.403
Résultat avant impôts	8.578	8.015
Résultat de la période	8.079	7.849

	30/06/2008	30/06/2007
Résultat net par action (EUR)	2,71	2,63
Montant distribuable (100%)	6.840	5.726
Ratio d'endettement	41,38%	26,93%
Ratio de diversification	18,34%	ns
Valeur intrinsèque par action (EUR)	51,08	49,57

Perspectives

Toutes choses restant égales par ailleurs, la prévision de dividende brut de l'ordre de 2,94 EUR/action pour l'exercice en cours est confirmée.

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 tout en développant son portefeuille géographiquement. Elle s'attache à développer des opportunités d'investissements pour autant qu'elles puissent donner lieu à une croissance de valeur pour ses actionnaires.

Calendrier financier

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

Le Gérant

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet 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 m².
 Le portefeuille se compose à ce jour de 108 sites pour une juste valeur d'environ 252 millions EUR.
 Ascencio sca est cotée sur Nyse Euronext au marché continu depuis le 14 février 2007.
 Sa capitalisation boursière s'élève à 149,359 millions EUR au 30 juin 2008.

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