

Le 13 février 2009
Sous embargo jusqu'à 17h45

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE PREMIER TRIMESTRE 2009

CASH FLOW EN HAUSSE : + 15,33 %
RESULTAT NET COURANT EN HAUSSE : + 13,28 %
RESULTAT NET (INCLUANT DES ELEMENTS NON MONETAIRES): -5,339 MILLIONS EUR
VARIATION SUR LE PORTEFEUILLE A PERIMETRE CONSTANT : -1,07 %
VARIATION DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE : - 4,944 MILLIONS EUR
INCERTITUDE TECHNIQUE SUR LA DISTRIBUTION D'UN DIVIDENDE

Chiffres clés au 31 décembre 2008

Les **revenus locatifs** se montent à 4,530 millions EUR au 31 décembre 2008, soit une augmentation de 8,9 % par rapport aux revenus locatifs enregistrés au 31 décembre 2007 à hauteur de 4,157 millions EUR.

Durant ce premier trimestre, Ascencio a enregistré une augmentation du **résultat net immobilier** qui se situe à 3,346 millions EUR au 31 décembre 2008, comparé à 2,755 millions EUR pour la même période au 31 décembre 2007.

Le **résultat net courant** se monte à 2,311 millions EUR au 31 décembre 2008 contre 2,040 millions EUR au 31 décembre 2007.

Le résultat net courant tient compte du fait que le patrimoine a été augmenté de 4,79 % par rapport au 31 décembre 2007.

Toutefois, une dévalorisation du portefeuille immobilier combinée à l'effet négatif de l'évaluation des instruments financiers sur base de l'IAS 39, soit -4,944 millions EUR, portent le résultat net à -5,339 millions EUR. La norme IAS 39 impose en effet la prise en compte d'une variation de valeur non réalisée sur instruments financiers. En conséquence, le résultat net atteint -5,339 millions EUR au 31 décembre 2008 contre 2,834 millions au 31 décembre 2007.

Quant à la **valeur intrinsèque** par action¹, elle s'établit à 46,54 EUR. Elle s'établissait au 30 septembre 2008 à 47,33 EUR après distribution.

¹ Le nombre total d'actions est de 2.980.625.

Toutes les acquisitions qui ont eu lieu jusqu'à présent ont été réalisées par endettement bancaire. Le ratio d'endettement se situe au 31 décembre 2008 à 49,09 % contre 42,40 % au 31 décembre 2007 (42,05 % au 30 septembre 2008).

Impact de la norme IAS 39

L'impact de la norme IAS 39 suite à l'effet conjoint de la volatilité des marchés et de la baisse des taux d'intérêt s'élève à -4,944 millions EUR. Ascencio a souscrit deux instruments de couverture contre le risque d'intérêt portant sur un montant total de 70.000 KEUR. Il s'agit dans les deux cas d'un instrument de type *IRS callable*.

Portefeuille immobilier au 31 décembre 2008

La juste valeur du portefeuille immobilier enregistre une hausse de 4,8 % en passant de 247,7 millions EUR au 31 décembre 2007 à 259,6 millions EUR au 31 décembre 2008. A périmètre constant, par rapport au 30 septembre 2008, Ascencio enregistre une baisse de 1,07 %.

Au cours du premier trimestre, la juste valeur du portefeuille est marquée par une légère hausse de 2,81 % par rapport à la juste valeur établie lors du trimestre correspondant de l'exercice précédent (252,5 millions EUR). Cette différence est générée par l'acquisition des magasins Primo² et du retail park de Jemappes³.

Les immeubles du portefeuille Ascencio sca sont concentrés sur l'activité de type 'retail', ce qui représente environ 86 % du portefeuille immobilier.

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation est de 94,48 % (hors garantie locative). Le taux d'occupation du premier trimestre de l'exercice précédent était de 94,54 % (94,97 % au 30 septembre 2008). Durant ce premier trimestre, Ascencio a conclu 3 nouveaux baux et en a prolongé 7.

Evénements et transactions importants

La signature de l'acte authentique pour l'acquisition du retail park de Jemappes s'est déroulée le 22 décembre 2008.

Le montant de la transaction de ce retail park entièrement rénové en 2006 s'élève à 9,749 millions EUR, sur base d'un rendement brut de 6,5 %. Il 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.

Depuis le 31 décembre 2008, aucun événement significatif n'est intervenu.

	31/12/2008	31/12/2007
<i>Juste valeur</i>	259.625.760 EUR	247.756.272 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i>	18.651.268 EUR	17.332.125 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	19.755.948 EUR	18.379.160 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,98 %	6,91 %
<i>Rendement net* en %</i>	6,78 %	6,72 %
<i>Taux d'occupation** en %</i>	94,48 %	94,54 %

* rendement initial net incluant les garanties locatives

** basé sur la valeur locative

² Voir communiqué de presse du 10 mars 2008

³ Voir communiqué de presse du 12 décembre 2008

Valeur du portefeuille par secteur d'activité en juste valeur

(x 1.000 EUR)	31/12/2008	31/12/2007
Commerces	229.484	214.757
Autres	30.152	32.998
Total	259.626	247.756

Bilan consolidé

(x 1.000 EUR)	31/12/2008	31/12/2007
Actif		
Actifs non courants	261.177	249.424
Actifs courants	11.969	7.277
Total actifs	273.146	256.701
Capitaux propres et passifs		
Capital et primes d'émission	140.540	140.540
Réserves	3.521	3.324
Résultats reportés	-5.339	3.070
Total capitaux propres	138.722	146.934
Passifs non courants	112.626	95.470
Passifs courants	21.798	14.297
Total passif	134.424	109.767
Total des capitaux propres et passifs	273.146	256.701

Compte de résultats consolidé

(x 1.000 EUR)	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs	4.530	4.157
Autres recettes et frais d'exploitation	115	229
Résultat immobilier	4.645	4.386
Charges immobilières	-576	-690
Frais généraux	-729	-941
Résultat immobilier net	3.346	2.755
Revenus financiers (hors impacts IAS 39)	177	54
Charges d'intérêts	-1.196	-867
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-6	-7
Impôts sur le résultat net courant	-10	105
Résultat net courant	2.311	2.040
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.706	794
Résultat sur le portefeuille	-2.706	2.834
Impact IAS 39	-4.944	
Résultat net	-5.339	2.834

	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net courant par action (EUR)	0,78	0,68
Résultat net (EUR)	-1,79	0,98
Montant distribuable (100%)	2.362	2.048
Ratio d'endettement	49,09 %	42,40 %
Ratio de diversification	18,20 %	18,52 %
Valeur intrinsèque par action (EUR)	46,54 EUR	49,30 EUR

Perspectives

Les constats relatés dans le rapport annuel restent d'actualité. En effet, les incertitudes concernant les valorisations immobilières, les taux d'intérêts et le coût des instruments de couverture ne permettent pas davantage aujourd'hui d'affiner les prévisions.

Les rentrées locatives sont meilleures que celles de l'exercice précédent, 4,530 millions EUR au 31 décembre 2008 contre 4,157 millions EUR au 31 décembre 2007. Après déduction des différentes charges, impôts et frais, le résultat net courant s'élève à 2,311 millions EUR au 31 décembre 2008. La position cash est donc stable, voire même en augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Néanmoins, deux éléments non-cash viennent affecter le résultat net. Il s'agit d'une part la variation de la juste valeur attribuée par l'expert immobilier au portefeuille d'Ascencio, et d'autre part l'impact de la norme « IAS 39 » qui impose de porter en compte de résultats les variations de juste valeur de la partie non-effective des *IRS callable* souscrits par la société. Ces instruments sont composés d'un IRS (interest rate swap) qui permet d'obtenir un taux fixe pendant une période déterminée et d'une option prenant cours à la fin de cette même période donnant droit à la banque de mettre fin ou de continuer trimestriellement la couverture jusqu'à l'échéance finale du contrat. Ces instruments de couverture sont valorisés à leur juste valeur à la fin de chaque trimestre telle que calculée par l'institution financière émettrice.

Actuellement, les normes comptables IFRS en vigueur obligent d'intégrer ces deux éléments non cash dans le compte de résultats avec pour conséquence que le résultat net est négatif au 31 décembre 2008.

A la fin de l'exercice en cours, au 30 septembre 2009, si cette situation perdure, Ascencio pourrait être affectée par les dispositions de l'article 617 du code des sociétés :

« Aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Par actif net, il faut entendre le total de l'actif tel qu'il figure au bilan, déduction faite des provisions et dettes.

Pour la distribution de dividendes et tantièmes, l'actif ne peut comprendre :

1° le montant non encore amorti des frais d'établissement ;

2° sauf cas exceptionnel à mentionner et à justifier dans l'annexe aux comptes annuels, le montant non encore amorti des frais de recherche et de développement. »

Concrètement, la capacité de distribution d'un dividende se mesurera en fonction du résultat comptable net de l'exercice 2009 et en fonction des réserves disponibles devant couvrir la perte comptable nette éventuelle de l'exercice et le montant du dividende.

Il se pourrait donc que, bien qu'ayant produit un cash flow positif, Ascencio soit limitée, voire empêchée, de distribuer un dividende.

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 260 millions EUR.
Ascencio sca est cotée sur Nyse Euronext Bruxelles et Paris.
Sa capitalisation boursière s'élève à 148,435 millions EUR au 31 décembre 2008.

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

Les perspectives impliquent des risques et des incertitudes. Les prévisions établies ci-avant peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup échappent au contrôle d'Ascencio. Si certains de ces risques et incertitudes devaient se matérialiser, ou si les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement. Si ce cas devait se présenter, Ascencio décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

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