

Le 17 août 2009
Sous embargo jusqu'à 17h45

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE

TROISIEME TRIMESTRE 2009

RESULTAT NET COURANT EN HAUSSE : +64,91 %
RESULTAT NET (INCLUANT DES ELEMENTS NON MONETAIRES): 3,948 MILLIONS EUR
STABILITE DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE
STABILITE DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE
REQUALIFICATION DES RESERVES

Chiffres clés au 30 juin 2009

Les **revenus locatifs** pour ce troisième trimestre se montent à 4,683 millions EUR contre 4,369 millions EUR pour le troisième trimestre 2008, soit une augmentation de 7,18 %. Sur les trois premiers trimestres cumulés de l'exercice, ils s'élèvent à 13,862 millions EUR au 30 juin 2009.

Le **résultat net courant** se monte à 2,665 millions EUR pour ce troisième trimestre, soit une augmentation de 64,91 % par rapport au résultat net courant enregistré pour le troisième trimestre 2008 (1,616 million EUR).

L'évolution de l'exploitation est par conséquent très positive, notamment en raison de la qualité des locataires et de leur activité commerciale concentrée sur le secteur alimentaire.

(x 1.000 EUR)	01/10/2008 au 30/06/2009	Q3 01/04/2009 au 30/06/2009	Q3 01/04/2008 au 30/06/2008
Revenus locatifs	13.862	4.683	4.369
Autres recettes et frais d'exploitation	256	-22	-257
Résultat immobilier	14.118	4.661	4.112
Charges immobilières	-1.947	-803	-890
Frais généraux	-1.260	-212	-115
Résultat immobilier net	10.911	3.646	3.107
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	11	0	59
Charges d'intérêts	-3.032	-989	-1.170
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-37	-2	-102
Impôts sur le résultat net courant	-4	10	-278
Résultat net courant	7.849	2.665	1.616
Résultat sur vente d'immeubles de placement	7	4	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-686	684	725
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	-679	688	725
Impact IAS 39	-5.401	595	0
Résultat net	1.769	3.948	2.341
Résultat net courant par action (EUR)	2,63	0,89	0,54
Résultat net (EUR)	0,59	1,32	0,79

Le résultat net du troisième trimestre de l'exercice 2009 passe à 3,948 millions EUR contre 2,342 millions EUR pour la même période lors de l'exercice 2008. Il n'y a dès lors pas d'impact négatif des normes IAS 39 et 40 sur ce trimestre. La variation sur instruments financiers est stable depuis la fin du premier trimestre de l'exercice 2009 et la juste valeur du portefeuille est en hausse.

Toutefois, le résultat net sur 9 mois reste affecté par l'effet négatif cumulé de la variation négative du portefeuille immobilier (norme IAS 40) et de la variation de la juste valeur sur instruments financiers (norme IAS 39). Bien que s'agissant d'éléments d'origine non monétaire, l'application des normes précitées porte le résultat cumulé des trois trimestres à 1,769 millions EUR.

Le ratio d'endettement se situe au 30 juin 2009 à 45,62 % contre 41,38 % au 30 juin 2008.

Quant à la valeur intrinsèque par action¹, elle s'établit à 48,93 EUR contre 51,08 EUR lors de l'exercice précédent (elle s'établissait à 47,33 EUR après distribution du dividende afférant à l'année comptable qui se clôturait le 30 septembre 2008).

	30/06/2009	30/06/2008
Ratio d'endettement	45,62 %	41,38 %
Ratio de diversification ²	17,85 %	18,34 %
Valeur intrinsèque par action (EUR)	48,93 EUR	51,08 EUR

¹ Le nombre total d'actions est de 2.980.625.

² Le ratio de diversification représente la part des loyers payés par le locataire 'Champion'.

Portefeuille immobilier au 30 juin 2009

La juste valeur du portefeuille immobilier enregistre une hausse de 3,5 % en passant de 252,2 millions EUR au 30 juin 2008 à 260,9 millions EUR au 30 juin 2009. A périmètre constant, par rapport au 30 juin 2008, la juste valeur du portefeuille au 30 juin 2009 est stable.

	30/06/2009	31/03/2009	30/06/2008
<i>Juste valeur</i>	260.972.139 EUR	260.021.260 EUR	252.268.594 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i>	18.402.357 EUR	18.642.913 EUR	17.712.342 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	19.937.666 EUR	19.968.693 EUR	18.775.709 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,86 %	6,97 %	6,92 %
<i>Rendement net* en %</i>	6,67 %	6,79 %	6,73 %
<i>Taux d'occupation** en %</i>	92,35 %	93,4 %	94,54 %

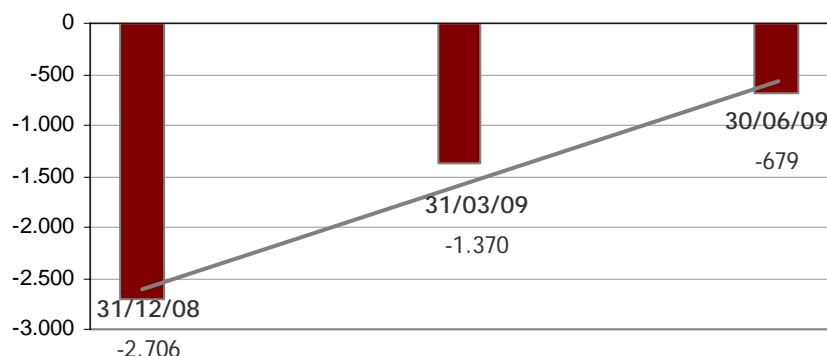
* rendement initial net incluant les garanties locatives

** basé sur la valeur locative

Par rapport au trimestre précédent, la juste valeur du portefeuille s'établit à 260.972.139 EUR contre 260.021.260 EUR au 31 mars 2009, soit une légère augmentation d'un trimestre à l'autre de +0,37%. Ceci s'explique notamment par des travaux de revalorisation de quelques biens et la négociation de nouveaux baux.

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de la variation de la juste valeur entre décembre 2008 et le 30 juin 2009. Au 31 décembre 2008, une variation négative de la juste valeur de 1,07% (-2,7 millions EUR) a été observée par rapport au 30 septembre 2008. Depuis lors, la sicafi a connu deux variations positives de juste valeur : +0,77% au 31 mars 2009 (réduisant la perte sur l'année comptable qui a commencé le 1er octobre 2008 à -1,370 million EUR) et +0,37% au 30 juin 2009, réduisant la variation négative de la juste valeur du portefeuille à 0,679 million EUR par rapport au 1er octobre 2008.

Evolution de la variation de la juste valeur des
immeubles de placement
en milliers EUR



Au 30 juin 2009, le taux d'occupation est de 92,35 % (hors garantie locative). Le taux d'occupation au 31 mars 2009 était de 93,4 % (93,38 % au 30 juin 2008).

Le léger recul du taux d'occupation s'explique par la situation économique difficile de tous les acteurs du secteur commercial. Les réelles répercussions de la crise pourraient se faire sentir sur les petits et moyens locataires dans les six prochains mois. L'équipe d'Ascencio reste attentive au suivi des locataires et s'en est fixé une priorité.

Valeur du portefeuille par secteur d'activité en juste valeur

(x 1.000 EUR)	30/06/2009	30/06/2008
Commerces	229.487	219.222
Autres	31.484	33.046
Total	260.972	252.268

Événements et transactions importants après le 30 juin 2009

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

Perspectives

Les perspectives telles qu'elles figurent dans le rapport annuel 2008 restent d'actualité. En effet, les interrogations en termes de valorisations immobilières, de taux d'intérêts, de coût des instruments de couverture, de santé économique et financière des enseignes persistent même si, à l'issue des trois quarts de son exercice, Ascencio a démontré sa bonne résistance à la crise économique.

Toutes choses restant égales, il est vraisemblable que le niveau de cash flow à la fin de l'exercice au 30 septembre 2009 pourra être au moins équivalent à celui enregistré l'année précédente.

Afin de se réserver la possibilité technique de distribuer un dividende en fin d'exercice, le gérant statutaire a décidé³ de convoquer une assemblée générale extraordinaire de la sicafi qui aurait lieu le 15 septembre 2009. L'ordre du jour portera sur la requalification des réserves issues des variations positives de la juste valeur des immeubles, actuellement indisponibles, en réserves disponibles. Ceci permet de modifier l'affectation de ces réserves pour les rendre disponibles au sens de l'article 617 du code des sociétés.

Ainsi, tant un cash flow positif qu'une requalification des réserves pourrait rendre possible la distribution d'un dividende.

Toutefois, la décision de proposer un dividende⁴ sera prise lors de la clôture de l'exercice et sera fonction du contexte financier, économique et réglementaire auquel Ascencio reste particulièrement attentive.

³ Lors du conseil d'administration du 12 août 2009

⁴ Calculé sur base statutaire conformément à l'article 7 de l'AR du 21 juin 2006

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 Euronext Bruxelles et Paris.
Sa capitalisation boursière s'élève à 123,696 millions EUR au 30 juin 2009.

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 :

Stéphanie VANDEN BROECKE
Directeur Juridique
Tél : 071.91.95.18
Stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

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