

Le 18 août 2011
Sous embargo jusqu'à 7h30

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE

TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2010/2011

RESULTAT NET COURANT: 9 MILLIONS EUR
TAUX D'OCCUPATION EN HAUSSE : 95,4%
MAINTIEN DE LA PREVISION DE DIVIDENDE PAR ACTION

Chiffres clés au 30 juin 2011

Les **revenus locatifs** pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2011 s'élèvent à 15,5 millions EUR, en progression de 12% par rapport aux revenus locatifs au 30 juin 2010. Ceci s'explique principalement par les loyers provenant des acquisitions réalisées sur le marché français (12 magasins Grand Frais et le Retail Park des Bouchardes à Macon).

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1^{er} avril 2011 - 30 juin 2011), les revenus locatifs s'élèvent à 5,3 millions EUR, en augmentation de 8% par rapport au même trimestre de l'année passée (4,9 millions EUR).

Le **résultat net courant** atteint 9 millions EUR pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2011, en progression de 23% par rapport au résultat net courant enregistré à la fin du troisième trimestre de 2010 (7,4 millions EUR). La progression des revenus locatifs et la diminution des frais généraux (-0,3 million EUR) expliquent cette évolution positive bien que les frais financiers soient eux en légère augmentation suite à la hausse des taux d'intérêts observée au cours de cette année 2011. Ramené en résultat net courant par action, ce-dernier diminue de 2,47 EUR pour l'exercice précédent à 2,16 EUR pour l'exercice en cours (étant donné l'émission de 1.192.250 titres lors de l'augmentation de capital du 3 novembre 2010, soit 40% d'actions supplémentaires, par rapport à un diminution du résultat net courant par action de 12%).

(x 1.000 EUR)	30/06/2011 9 mois	30/06/2010 9 mois	30/06/2011 3 mois	30/06/2010 3 mois
Revenus locatifs	15.461	13.810	5.298	4.873
Autres recettes et frais d'exploitation	86	-141	-1	
Résultat immobilier	15.547	13.669	5.297	4.873
Charges immobilières	-1.752	-1.697	-814	-302
Frais généraux	-1.263	-1.521	-598	-944
Résultat immobilier net	12.532	10.451	3.885	3.627
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	20	15	4	3
Charges d'intérêts	-3.319	-3.079	-1.234	-1.119
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-207	-49	-11	-11
Impôts sur le résultat net courant	3	13	1	12
Résultat net courant	9.029	7.351	2.645	2.512
Résultat sur vente d'immeubles de placement	274	128	274	39
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.587	-145	-601	-93
Résultat sur le portefeuille (IAS 40)	1.861	-17	-327	-54
Impact IAS 39	4.394	-2.573	-938	-1.741
Résultat net	15.284	4.761	1.380	717
Résultat net courant par action (EUR)	2,16	2,47	0,63	0,84
Résultat net par action (EUR)	3,66	1,60	0,33	0,24
Nombre de titres	4.172.875	2.980.625	4.172.875	2.980.625

Le résultat net pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2011 s'élève à 15,3 millions EUR contre 4,8 millions EUR pour la même période lors de l'exercice 2009/2010.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier depuis le début de l'exercice s'établit à 1,6 millions EUR.

La variation de la juste valeur des instruments financiers (norme IAS 39) s'établit à l'issue du troisième trimestre à +4,4 millions EUR suite à la hausse des taux long terme depuis le 30 septembre 2010.

Le ratio d'endettement¹ s'établit au 30 juin 2011 à 38,8 % contre 45,9 % au 30 juin 2010 et 35% au 31 mars 2011. Après une diminution de l'endettement suite à l'augmentation de capital du mois de novembre 2010, le ratio d'endettement a augmenté au cours du dernier trimestre suite à l'acquisition du retail park situé à Macon (Le Parc des Bouchardes, voir le communiqué de presse du 1^{er} juin 2011), financée par les lignes de crédit corporate d'Ascencio.

¹ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006.

La valeur intrinsèque par action² s'établit quant à elle à 46,02 EUR contre 48,19 EUR au 30 juin 2010. Cette diminution est la conséquence de l'augmentation de capital réalisée en novembre 2010. Par rapport au 31 mars 2011, la valeur intrinsèque a progressé de 0,25 EUR/action.

	30/06/2011	30/06/2010
Ratio d'endettement	38,8 %	45,9 %
Ratio de diversification ³	14,9 %	16,6 %
Valeur intrinsèque par action (EUR)	46,02 EUR	48,19 EUR

Bilan consolidé au 30 juin 2011

(x 1.000 EUR)	30/06/2011	30/09/2010
Actif	325.852	285.954
Actifs non courants	320.143	278.390
Actifs courants	5.709	7.564
Capitaux propres et passifs	325.852	285.954
Fonds propres	192.034	146.110
Passifs non courants	40.914	135.503
Passifs courants	92.904	4.341

Au 30 juin 2011, le total de l'actif (326 millions EUR) se compose principalement d'immeubles de placement (320 millions EUR, y compris les projets en cours de développement) et d'actifs courants (6 millions EUR) qui comprennent la trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Au 30 juin 2011, le total du passif se compose des fonds propres à concurrence de 192 millions EUR et d'une dette totale de 134 millions EUR.

Investissements

Ascencio s'est porté acquéreur le 1^{er} juin 2011 du Parc des Bouchardes développé par Altarea. Ce retail park ouvert au printemps 2009 compte 21 commerces (dont 100% d'enseignes nationales). Il se situe le long de l'autoroute A6 à Crêches-sur-Saône (à proximité de Macon). Les commerces repris par Ascencio représentent une surface de 11.618 m² et l'ensemble offre 693 places de parkings. Les lots Grand Frais, la Boulangerie de Marie et Aubert sont détenus en propre par ces enseignes. L'acquisition s'est conclue sur base d'un prix net vendeur de 20,7 millions⁴.

² Le nombre total d'actions en circulation est de 4.172.875 depuis l'augmentation de capital du 3 novembre 2010. Avant cette date, le nombre d'actions en circulation s'élevait à 2.980.625

³ Le ratio de diversification représente la part des loyers payés par le locataire 'Champion'.

⁴ Voir communiqué de presse du 1er juin 2011

Portefeuille immobilier au 30 juin 2011

La juste valeur du portefeuille immobilier progresse de 0,49% à périmètre constant (en comparaison avec le 30 septembre 2010). Elle s'établit au 30 juin 2011, à 315,3 millions EUR⁵.

	30/06/2011	31/03/2011	30/06/2010
<i>Juste valeur (hors projets en cours de développement)</i>	315.300.000 EUR	295.232.421 EUR	278.863.522 EUR
<i>Loyers contractuels</i>	22.170.000 EUR	20.742.179 EUR	19.728.894 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	23.250.000 EUR	21.951.700 EUR	20.898.037 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,85%	6,85 %	6,90 %
<i>Taux d'occupation* en %</i>	95,4%	94,5 %	94,4 %

* basé sur la valeur locative

Au 30 juin 2011, le **taux d'occupation** s'établit à 95,4%, en progression par rapport au trimestre précédent (94,5%) et au 30 juin 2010 (94,4%).

La progression du taux d'occupation sur ce dernier trimestre s'explique par un certain nombre de prises en location et par l'incorporation dans le portefeuille du Parc des Bouchardes (voir supra), entièrement loué.

Événements et transactions importants après le 30 juin 2011

Le 20 juillet 2011, Ascencio a annoncé l'acquisition d'un retail park de 8.900 m² en état futur d'achèvement déjà commercialisé à plus de 80% dans le cadre de baux de longue durée (9 ans dont 6 années fermes) à des enseignes de premier plan comme Orchestra, Quick, Chaussée, Maxi Zoo, ou Joué Club.

La valeur d'acquisition convenue de l'actif immobilier achevé s'élève à un peu plus de 15 millions EUR. L'ouverture du Retail Park au public est prévue pour le 1er trimestre 2012⁶.

⁵ Hors projets de développement

⁶ Voir communiqué de presse du 20 juillet 2011

Perspectives

Ascencio est en passe d'atteindre les objectifs annoncés lors de l'augmentation de capital de novembre 2010 malgré un environnement macro-économique toujours incertain. La prévision de distribution d'un dividende brut proche de 2,72 EUR par action est donc maintenue.

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 319 millions EUR.
Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 202 millions EUR au 30 juin 2011.

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 :

Marc BRISACK⁷
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN⁸
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.04
valery.autin@ascencio.be

⁷ Gérant de la SPRL Somabri

⁸ Gérant de la SPRL VAL U Invest