

COMMUNIQUE DE PRESSE
Information réglementée

Le 14 novembre 2011
Sous embargo jusqu'à 7h30

ASCENCIO SCA
RESULTATS DE L'EXERCICE 2010-2011
COMMUNIQUE ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE 2011

Résultat net¹ : 12,5 millions EUR (7,2 millions EUR pour l'exercice précédent)
Programme de refinancement des lignes de crédit bancaire clôturé avec succès
Proposition de maintien de dividende brut à 2,7176 EUR/action

Ascencio

Ascencio détient au 30 septembre 2011 un portefeuille de 116 immeubles (hors projets en cours de développement) répartis en Belgique et en France pour une surface totale de 273.414 m².

	Superficie (m ²) au 30/09/2011	Juste Valeur ('000 EUR) 30/09/2011	Juste Valeur ('000 EUR) 30/09/2010
Commerces	226.875	286.400	246.921
Autres	46.539	28.758	30.184
TOTAL	273.414	315.158	277.105

¹ Incluant les éléments non monétaires

La valeur du portefeuille immobilier exprimée en juste valeur au 30 septembre 2011 s'établit à 315,2 millions EUR (hors projets en cours de développement), en progression de 16,7% par rapport au 30 septembre 2010 (277,1 millions EUR)². Cette progression s'explique par l'acquisition de 5 nouveaux magasins « Grand Frais » et du retail park des Bouchardes à Macon³.

A périmètre constant, le portefeuille immobilier est en progression de 0,63%.

La juste valeur des projets en cours de développement s'élève à 18,2 millions EUR et se compose des deux acquisitions faites en VEFA (« Vente en Etat Futur d'Achèvement) au cours de l'année 2010-2011, au Pontet⁴ et à Saint-Aunes⁵ dont l'ouverture est respectivement prévue pour novembre 2011 et mars 2012.

Au 30 septembre 2011, le taux d'occupation est de 95,9%⁶ contre 94% au 30 septembre 2010. Les efforts de commercialisation des cellules vides couplés aux acquisitions « Grand Frais » et au retail park des Bouchardes (dont les surfaces sont à 100% louées) ont permis d'afficher une nouvelle amélioration de ce taux d'occupation, tendance déjà constatée au cours de l'exercice précédent.

'000 EUR	30/09/2011	30/09/2010
Valeur d'investissement	323.116	284.089
Juste valeur	315.158	277.105
Loyers contractuels	22.440	19.501
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	23.403	20.748
Rendement brut	6,94%	6,86%
Taux d'occupation en %	95,9%	94,0%

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 Krëfel, Mr. Bricolage, Hubo et Zeeman, permettent de diversifier le portefeuille d'Ascencio.

² Ce montant n'inclut pas la juste valeur des projets en développement

³ Voir communiqué de presse du 1er juin 2011

⁴ Voir communiqué de presse du 1er février 2011

⁵ Voir communiqué de presse du 20 juillet 2011

⁶ 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.

Evénements et transactions importants de l'exercice

Augmentation de capital

Ascencio a clôturé le 3 novembre 2010 avec succès l'augmentation de capital (40,5 millions EUR) avec droits de préférence qu'elle a proposée à ses actionnaires. Durant celle-ci, la valeur du droit de préférence des actions et des scripts s'est située à un niveau supérieur à sa valeur théorique, témoignant de l'intérêt du marché pour l'opération.

Cette opération a permis par la suite à Ascencio de poursuivre sa stratégie de croissance, notamment par le biais des acquisitions détaillées ci-après.

Acquisitions

- **5 nouveaux murs de magasins « Grand Frais »**

Ascencio a conclu les 25 novembre 2010 et 23 décembre 2010 l'acquisition des parts de 5 sociétés civiles immobilières, chacune étant propriétaire d'un magasin « Grand Frais ». Cette opération porte sur un montant d'investissement de 16 millions EUR⁷. Les immeubles achetés sont loués aux partenaires de l'enseigne « Grand Frais » pour une durée ferme de 9 années ayant pris cours le 1er juillet 2009.

- **Acquisition d'un retail park en état futur d'achèvement près d'Avignon**

En janvier 2011, la sicafi annonçait l'acquisition en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) d'un parc commercial de 3.585 m² situé sur la commune du Pontet, à proximité d'Avignon. Les travaux de construction avancent selon le timing convenu et l'ouverture des magasins est prévue pour le courant de ce mois de novembre 2011.

Cet investissement se distingue par une attention particulière en matière de durabilité puisque la toiture du retail park sera couverte de panneaux photovoltaïques.

- **Acquisition auprès d'Altarea du retail park des Bouchardes (Macon)**

Ascencio s'est porté acquéreur le 1er juin 2011 du Parc des Bouchardes développé par Altarea. Ce retail park ouvert au printemps 2009 compte 21 commerces (dont 100% d'enseignes nationales). Les commerces repris par Ascencio représentent une surface de 11.618 m² et l'ensemble offre 693 places de parkings. L'acquisition s'est conclue sur base d'un prix net vendeur de 20,7 millions.

- **Acquisition d'un retail park en état futur d'achèvement à Saint-Aunes (Montpellier)**

La sicafi a réalisé le 19 juillet 2011 l'acquisition d'un retail park de 8.900 m² en cours de construction déjà commercialisé dans le cadre de baux de longue durée 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 (par le biais d'un rachat de parts de société civile immobilière).

L'ouverture du retail park au public est prévue pour le 1er semestre 2012.

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

Désinvestissements

Durant l'exercice écoulé, Ascencio a poursuivi sa stratégie de recentrage sur le secteur du retail et continue à appliquer une politique d'arbitrage sélective. Trois bâtiments (deux immeubles résidentiels et un immeuble semi-industriel) qui étaient sous compromis au 30 septembre 2010 ont ainsi été cédés.

Le portefeuille « non retail » ne représente plus qu'un peu plus de 28 millions EUR au 30 septembre 2011, soit 9%⁸ de la juste valeur totale du portefeuille.

Refinancement

Les lignes de crédit dont Ascencio dispose s'élèvent à ce jour à 175 millions EUR. Sur ce total, 150 millions EUR viennent à échéance au 31 décembre 2011. La société a procédé au cours du dernier semestre de l'exercice 2010-2011 au refinancement de ces lignes et dispose aujourd'hui de lignes de crédit pour un montant total de 155 millions EUR ayant une maturité moyenne de l'ordre de 5 ans. Ces lignes ont des échéances qui vont de 2 ans à 7 ans et sont réparties entre les principales institutions financières belges.

⁸ Hors projets en développement

Synthèse des comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2011

Compte de résultats consolidé

Compte de résultats consolidé	30/09/2011 (x 1.000 EUR)	30/09/2010 (x 1.000 EUR)
Résultat immobilier	21.015	18.725
Autres recettes et frais d'exploitation	28	31
Charges immobilières	-2.074	-2.122
Frais généraux	-2.165	-2.837
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.804	13.797
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	22	19
Charges d'intérêts	-4.642	-4.230
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-268	-41
Impôts sur le résultat net courant	5	15
Résultat net courant (1)	11.921	9.560
Résultat sur vente d'immeubles de placement	278	128
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	844	1.147
Résultat sur le portefeuille	1.122	1.275
Impact IAS 39	-533	-3.660
Résultat net	12.510	7.175
Résultat net courant par action (EUR)	2,86	3,21
Résultat net par action (EUR)	3,00	2,41
Nombre d'actions	4.172.875	2.980.625

(1) : Résultat net hors impact IAS 39 et IAS 40

Le résultat immobilier augmente de 12,2% principalement suite aux acquisitions des 5 magasins « Grand Frais » et du Retail Park des Bouchardes (les deux autres acquisitions n'étant pas encore livrées, elles ne génèrent de fait pas de revenus locatifs). A périmètre identique, le résultat immobilier progresse de 1,9%.

Les charges immobilières restent comparables à l'exercice précédent alors que les frais généraux sont en diminution, principalement suite à la prise en charge au cours de l'exercice précédent de l'intégralité des frais relatifs à l'acquisition du portefeuille de 7 magasins « Grand Frais » (cette acquisition étant considérée comme une « business combination » au sein de la norme IFRS 3 ; les frais d'acquisition des opérations d'investissement réalisées au cours de l'exercice 2010-2011 ont été comptabilisés dans le coût de l'investissement de l'actif acquis, actif par ailleurs valorisé à sa juste valeur par l'expert immobilier au moment de son intégration dans les comptes d'Ascencio).

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (16,8 millions EUR) affiche une nette progression par rapport à l'exercice précédent (13,8 millions EUR), tant en valeur absolue qu'en pourcentage (80% pour l'exercice 2010-2011 par rapport à 73,7% pour l'exercice 2009-2010).

Les charges d'intérêt (4,6 millions EUR au 30 septembre 2011 à comparer avec 4,2 millions EUR au 30 septembre 2010) sont en augmentation notamment suite à la reprise de l'endettement relatif à

l'acquisition des 5 nouveaux « Grand Frais » et aux autres acquisitions financées par les lignes de crédit de la société. Le volume d'investissement (57 millions EUR) réalisé au cours de l'exercice a été supérieur au montant récolté lors de l'augmentation de capital de novembre 2010 (39,5 millions EUR). L'endettement moyen de la sicafi a de ce fait été plus élevé sur cet exercice. Par ailleurs le niveau des taux d'intérêt a également été en moyenne plus élevé que lors de l'exercice précédent, entraînant des charges financières plus importantes lors de cet exercice sur la partie non couverte de l'endettement.

Le résultat sur portefeuille au 30 septembre 2011 s'établit à 1,1 millions EUR et reprend une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 0,8 million EUR (soit une progression de 0,63% du portefeuille à périmètre constant) et une plus-value réalisée sur vente d'immeubles pour un montant de 0,3 million EUR.

L'impact de la norme IAS 39 induit en compte de résultats une charge latente de 0,5 millions EUR du fait de la comptabilisation en charges financières de la variation de la juste valeur des instruments de couverture des taux d'intérêts au 30 septembre 2011. La juste valeur négative des instruments de couverture des taux d'intérêts (11,2 millions EUR) représente le décaissement que la sicafi aurait dû supporter si elle avait décidé de mettre fin à ces instruments de couverture en date du 30 septembre 2011.

Le résultat net courant atteint 11,9 millions EUR en progression de 24,7% par rapport au résultat net courant enregistré à la fin de l'exercice 2009-2010 (9,6 millions EUR).

Ramené en résultat net courant par action, ce-dernier diminue de 3,21 EUR pour l'exercice précédent à 2,86 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 une diminution du résultat net courant par action de 11%).

Le résultat net consolidé au 30 septembre 2011 s'établit finalement à 12,5 millions EUR, en hausse de 74% par rapport au résultat net de l'exercice précédent (7,2 millions EUR).

Bilan consolidé

Bilan consolidé ASCENCIO SCA	30/09/2011 ('000 EUR)	30/09/2010 ('000 EUR)
Actifs non courants	334.330	278.390
Actifs courants	10.025	7.564
TOTAL ACTIF	344.355	285.954
Capitaux propres	189.414	146.110
Passifs non courants	148.056	135.503
Passifs courants	6.885	4.341
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	344.355	285.954

A l'actif

Au 30 septembre 2011, la juste valeur des immeubles de placement (telle que définie par application de la norme IAS 40 et incluant les projets en cours de développement) s'élève à 333,4 millions EUR (à comparer à 277,2 millions EUR au 30 septembre 2010).

Les créances commerciales reprises dans les actifs courants ont légèrement augmenté au cours de l'exercice (1,6 millions EUR au 30 septembre 2011 à comparer à 0,9 million EUR au 30 septembre 2010), notamment du fait de l'augmentation du nombre de locataires français, pour lesquels le loyer est facturé de manière anticipative. La trésorerie disponible au 30 septembre 2011 s'élève quant à elle à 7,7 millions EUR (ce niveau de trésorerie s'explique par des décaissements liés aux projets de développement devant être réalisés au début du mois d'octobre 2011).

Au passif

Les fonds propres de la société sur base consolidée s'établissent au 30 septembre 2011 à 189,4 millions EUR dont 1,6 millions EUR sous forme de réserves disponibles.

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

- 110 millions EUR sous forme d'avances à terme fixe (Roll Over)
- 24,5 millions EUR sous forme de crédits d'investissement
- 3,8 millions EUR sous forme de dettes de location financement

Le total du passif s'élève à 154,9 millions EUR (contre 139,8 millions EUR au 30 septembre 2010) ventilé en 148 millions EUR en passifs non courants et 6,9 millions EUR en passifs courants. L'augmentation de la dette s'explique principalement par les acquisitions effectuées par Ascencio au cours de l'exercice 2010-2011, financées entièrement par endettement (utilisation de lignes de crédit corporate et reprise de l'endettement existant dans les sociétés civiles immobilières rachetées).

Les passifs non courants reprennent également la dette relative à la comptabilisation des variations de la juste valeur sur les instruments de couverture. Ce montant s'élève à 11,2 millions EUR au 30 septembre 2011 (11,9 millions EUR au 30 septembre 2010).

La valeur intrinsèque par action s'établit à 45,39 EUR au 30 septembre 2011 (49,01 EUR au 30 septembre 2010). Cette diminution est la conséquence de l'augmentation de capital réalisée en novembre 2010, au cours de laquelle 1.192.250 titres ont été émis à un cours de 34 EUR par action.

	30/09/2011	30/09/2010
Ratio d'endettement (1)	41,3%	48,6%
Ratio de diversification (2)	14,5%	16,9%
Valeur intrinsèque par action avant distribution (EUR)	45,39	49,02
Nombre d'actions (3)	4.172.875	2.980.625

(1) : Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 7/12/2010

(2) : Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par l'enseigne Champion sur le total des loyers perçus

(3) : Le nombre d'actions correspond au nombre d'actions en circulation et est égal au dénominateur. Ascencio ne détient pas d'action propre

Affectation du résultat de l'exercice 2010/2011

Le gérant statutaire entend maintenir une politique de distribution de dividende basée sur le cash flow généré par la société.

Comme envisagé dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de novembre 2010 et compte tenu notamment du résultat courant de 11,9 millions EUR, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 16 décembre prochain de distribuer un dividende net de 2,31 EUR par action, soit un maintien, en valeur absolue, du dividende par rapport à l'exercice précédent.

	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Résultat net courant par action	2,86	3,21	3,34
Résultat net par action	3,00	2,41	0,96
Dividende brut par action	2,72	2,72	2,72
Dividende net par action	2,31	2,31	2,31

Perspectives

Ascencio prévoit de poursuivre sa stratégie de croissance. Suite à l'augmentation de capital de novembre 2010 et en conservant un ratio d'endettement prudent (50% après distribution), la capacité d'investissement peut être estimée à 37 millions EUR. Les revenus supplémentaires qui découleront de ces acquisitions devraient compenser l'augmentation anticipée des charges financières et l'objectif sera de maintenir le résultat d'exploitation par action à un niveau au moins équivalent à celui de l'exercice écoulé.

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 2011 (sur le site)	1 ^{er} décembre 2011
Assemblée générale ordinaire et extraordinaire 2011	16 décembre 2011 à 14h30
Mise en paiement du dividende	23 décembre 2011
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2011	10 février 2012
Rapport financier semestriel	11 mai 2012

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2011 consultable sur le site www.ascencio.be à partir du 1^{er} décembre 2011.

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK⁹
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN¹⁰
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.04
valery.autin@ascencio.be

⁹ Gérant de la SPRL Somabri

¹⁰ Gérant de la SPRL VAL U Invest

Annexe : Compte de résultats consolidé

Compte de résultats consolidé ASCENCIO SCA		30/9/2011 (x 1.000 EUR) CONSO	30/9/2010 (x 1.000 EUR) CONSO
I	Revenus locatifs	21.150	18.769
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	0	
III	Charges relatives à la location	0	
	Résultat locatif net (I+II+III)	21.150	18.769
IV	Récupération de charges immobilières	0	
V	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.335	2.007
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.470	-2.051
	Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	21.015	18.725
IX	Frais techniques	-761	-1.027
X	Frais commerciaux	0	
XII	Frais de gestion immobilière	-477	-648
XIII	Autres charges immobilières	-836	-447
	Charges immobilières	-2.074	-2.122
	Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	18.941	16.603
XIV	Frais généraux	-2.165	-2.837
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	28	31
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	16.804	13.797
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placement	278	128
XXVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	844	1.147
	Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)	17.926	15.072
XIX	Revenus financiers	22	19
XX	Charges d'intérêts	-4.642	-4.230
XXI	Autres charges financières	-801	-3.701
	Résultat financier (XIX+XX+XXI)	-5.421	-7.912
	Résultat avant impôt	12.505	7.160
XXIII	Impôt des sociétés	5	15
XXIV	Exit tax	0	
	Impôts (XXIII+XXIV)	5	15
	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)	12.510	7.175