

Le 18 août 2010  
Sous embargo jusqu'à 7h40

## **DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE**

### **TROISIEME TRIMESTRE 2010**

RESULTAT NET COURANT : 7,35 MILLIONS EUR  
RESULTAT NET (INCLUANT LES ELEMENTS NON MONETAIRES): 4,76 MILLIONS EUR  
TAUX D'OCCUPATION EN HAUSSE : 94,4%  
PREMIERE INTEGRATION DANS LE PERIMETRE DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS FRANÇAIS « GRAND FRAIS »

### **Chiffres clés au 30 juin 2010**

Les **revenus locatifs** pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010 s'élèvent à 13,81 millions EUR, stables par rapport aux revenus locatifs au 30 juin 2009.

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> avril 2010 - 30 juin 2010), les revenus locatifs s'élèvent à 4,87 millions EUR, en augmentation par rapport au même trimestre de l'année passée (4,68 millions EUR). Cette augmentation résulte notamment, pour la période allant du 16 avril 2010 au 30 juin 2010, des loyers de 0,3 million EUR provenant des magasins « Grand Frais » acquis le 15 avril 2010.

Le **résultat net courant** atteint 7,35 millions EUR pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010, en léger retrait par rapport au résultat net courant enregistré à la fin du troisième trimestre de 2009 (7,85 millions EUR). Cela se justifie notamment par le fait que l'intégralité des frais relatifs à l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » (droits d'enregistrement, frais de due diligence et d'expertise, frais d'agents) a été prise en charge au cours de ce trimestre (0,57 million EUR).

(x 1.000 EUR)	30/06/2010 9 mois	30/06/2009 9 mois	30/06/2010 3 mois	30/06/2009 3 mois
Revenus locatifs	13.810	13.862	4.873	4.683
Autres recettes et frais d'exploitation	-141	256		-22
<b>Résultat immobilier</b>	<b>13.669</b>	<b>14.118</b>	<b>4.873</b>	<b>4.661</b>
Charges immobilières	-1.697	-1.947	-302	-803
Frais généraux	-1.521	-1.260	-944	-212
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>10.451</b>	<b>10.911</b>	<b>3.627</b>	<b>3.646</b>
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	15	11	3	0
Charges d'intérêts	-3.079	-3.032	-1.119	-989
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-49	-37	-11	-2
Impôts sur le résultat net courant	13	-4	12	10
<b>Résultat net courant</b>	<b>7.351</b>	<b>7.849</b>	<b>2.512</b>	<b>2.665</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	128	7	39	4
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-145	-686	-93	684
<b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>	<b>-17</b>	<b>-679</b>	<b>-54</b>	<b>688</b>
<b>Impact IAS 39</b>	<b>-2.573</b>	<b>-5.401</b>	<b>-1.741</b>	<b>595</b>
<b>Résultat net</b>	<b>4.761</b>	<b>1.769</b>	<b>717</b>	<b>3.948</b>
Résultat net courant par action (EUR)	2,47	2,63	0,84	0,89
Résultat net (EUR)	1,60	0,59	0,24	1,32

Le résultat net pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2010 s'élève à 4,76 millions EUR contre 1,77 millions EUR pour la même période lors de l'exercice 2009.

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier depuis le début de l'exercice s'établit à 0,15 million EUR.

Le résultat net sur 9 mois reste affecté par l'effet cumulé de la variation négative de la juste valeur sur instruments financiers (norme IAS 39).

Bien que s'agissant d'éléments d'origine non monétaire, l'application de la norme précitée impacte le résultat cumulé des trois premiers trimestres à hauteur de -2,57 millions (-5,40 millions EUR au 30 juin 2009).

L'impact de la variation de la juste valeur des instruments financiers sur le troisième trimestre de l'exercice 2010 est de -1,74 millions EUR suite à la nouvelle baisse des taux d'intérêt à long terme subie au cours de ce trimestre ; ces deux instruments de couverture portent sur une longue durée (2018 et 2022).

Le ratio d'endettement s'établit au 30 juin 2010 à 49,6 % contre 45,6 % au 30 juin 2009. Cette augmentation résulte de l'acquisition du portefeuille « Grand Frais » qui a été financée intégralement par endettement bancaire (utilisation des lignes de crédit corporate disponibles et reprise de l'endettement présent dans les sociétés rachetées).

Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006, à l'exception de la juste valeur des instruments financiers que la Société n'exclut pas de la base de l'endettement. Cette

approche est conservatrice, si la juste valeur des instruments financiers était exclue du calcul du ratio d'endettement, ce-dernier s'établirait 45,9%.

La valeur intrinsèque par action<sup>1</sup> s'établit quant à elle à 48,19 EUR contre 48,93 EUR au 30 juin 2009.

	30/06/2010	30/06/2009
Ratio d'endettement	49,6 %	45,6 %
Ratio de diversification <sup>2</sup>	16,59 %	17,85 %
Valeur intrinsèque par action (EUR)	48,19 EUR	48,93 EUR

## Bilan consolidé au 30 juin 2010

(x 1.000 EUR)	30/06/2010	30/09/2009
<b>Actif</b>	<b>286.602</b>	<b>269.319</b>
Actifs non courants	280.150	261.697
Actifs courants	6.452	7.622
<b>Capitaux propres et passifs</b>	<b>286.602</b>	<b>269.319</b>
Fonds propres	143.650	146.948
Passifs non courants	139.574	119.639
Passifs courants	3.378	2.732

Au 30 juin 2010, le total de l'actif (286,60 millions EUR) se compose principalement d'immeubles de placement (278,95 millions EUR du total) et d'actifs courants (6,45 millions EUR) qui comprennent les actifs détenus en vue de la vente (1,2 millions EUR), les placements de trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Au 30 juin 2010, le total du passif se compose des fonds propres à concurrence de 143,65 millions EUR et d'une dette totale de 142,95 millions EUR.

Ascencio dispose actuellement de lignes de crédit contractées auprès de 3 organismes financiers belges pour un total d'EUR 175 millions, dont 111,54 millions sont utilisés au 30 juin 2010.

## Investissements

Ascencio a conclu le 15 avril 2010 l'acquisition en France de 7 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » par la reprise des parts de 7 sociétés civiles immobilières (SCI). L'investissement porte sur un montant de 21,3 millions d'euros, conforme à l'estimation de l'expert immobilier. Tous les magasins sont loués aux partenaires Grand Frais dans le cadre de baux de 9 ans fermes ainsi qu'à quelques petits indépendants pour certaines cellules annexes (boulangerie, coiffeur, fleuriste, etc.).

<sup>1</sup> Le nombre total d'actions est de 2.980.625.

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

## Portefeuille immobilier au 30 juin 2010

La juste valeur du portefeuille immobilier reste stable à périmètre constant. Elle intègre pour la première fois le portefeuille d'actifs français « Grand Frais », et s'établit au 30 juin 2010, à 278,86 millions EUR<sup>3</sup>.

Ascencio a par ailleurs procédé à la vente, au cours de ce troisième trimestre de l'exercice 2010, d'un bâtiment non stratégique, localisé à Zaventem. Un autre bâtiment fait l'objet d'un compromis de vente au 30 juin 2010 ; ce bâtiment est un actif non commercial et rentre dans la politique d'arbitrage appliquée par Ascencio sur ses actifs non commerciaux. Les prix de vente encaissés ou prévus par compromis ne sont pas inférieurs à la dernière valeur estimée par les experts immobiliers de la sicafi.

	30/06/2010	31/03/2010	30/06/2009
<i>Juste valeur</i>	278.863.522 EUR	259.021.941 EUR	260.972.139 EUR
<i>Loyers contractuels (incl. garanties locatives)</i>	19.728.894 EUR	18.249.886 EUR	18.402.357 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	20.898.037 EUR	19.565.066 EUR	19.937.666 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,90%	6,86 %	6,86 %
<i>Taux d'occupation* en %</i>	94,4%	93,3 %	92,3 %

\* basé sur la valeur locative

Au 30 juin 2010, le **taux d'occupation** s'établit à 94,4%, en progression par rapport au trimestre précédent (93,3%) et au 30 juin 2009 (92,3%).

La progression du taux d'occupation s'explique par un certain nombre de prises en location et par l'incorporation du portefeuille d'actifs français « Grand Frais », entièrement loués.

### Evénements et transactions importants après le 30 juin 2010

Aucun fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers intermédiaires après le 30 juin 2010, à l'exception de la décision de principe d'augmentation de capital dont il est mention au dernier paragraphe de cette déclaration.

## Perspectives

L'intégration du portefeuille « Grand Frais » se déroule de manière harmonieuse ; ces actifs contribuent d'ores et déjà de manière positive au résultat net à la clôture du troisième trimestre 2010.

Ascencio a pu bénéficier partiellement (pour la partie de sa dette non couverte par les instruments IRS Callable) de taux d'intérêt très bas, ce qui explique que les charges financières n'ont que très légèrement augmenté en comparaison avec l'exercice précédent, malgré l'acquisition en France. Par contre, cet environnement de taux a eu un impact défavorable sur la juste valeur des instruments de couverture et a engendré une nouvelle dépréciation de 1,74 millions EUR (élément non cash) sur ce dernier trimestre.

Il se confirme qu'en l'absence de nouvelles détériorations de la juste valeur des immeubles de placement et/ou des instruments de couverture, Ascencio devrait pouvoir distribuer au terme de

<sup>3</sup> Hors projets de développement

son exercice 2009-2010 un dividende du même ordre que celui payé en décembre 2009 (soit 2,72 EUR bruts par action).

## Augmentation de capital

Le conseil d'administration du Gérant de la SICAFI, qui s'est réuni ce 16 août 2010, a confirmé envisager la réalisation d'une offre en souscription publique d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces de l'ordre de 40 millions EUR et ce dans le cadre du capital autorisé, avec droit de préférence. Cette opération permettrait à Ascencio de poursuivre sa stratégie de croissance de son portefeuille tout en maintenant un taux d'endettement adéquat. Ascencio analyse en ce moment un certain nombre de projets d'investissement en Belgique et en France.

Le conseil d'administration souligne par ailleurs que le caractère public de l'opération offrirait la possibilité à tous les actionnaires existants d'y participer et d'ainsi continuer à bénéficier de la croissance d'Ascencio.

Le conseil d'administration ne manquera pas de communiquer tout développement ultérieur à cet égard.

Ascencio a mandaté conjointement ING Belgique et Petercam afin de l'accompagner dans ce processus.

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.  
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 279 millions EUR.  
Ascencio sca est cotée sur Euronext Bruxelles et Paris.  
Sa capitalisation boursière s'élève à 131,45 millions EUR au 30 juin 2010.

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet [www.ascencio.be](http://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 BRISACK<sup>4</sup>  
Directeur Général  
Tél : 071.91.95.00  
[marc.brisack@ascencio.be](mailto:marc.brisack@ascencio.be)

Valéry AUTIN<sup>5</sup>  
Directeur Financier  
Tél : 071.91.95.04  
[valery.autin@ascencio.be](mailto:valery.autin@ascencio.be)

<sup>4</sup> Gérant de la SPRL Somabri

<sup>5</sup> Gérant de la SPRL VAL U Invest