

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 10 août 2012
Sous embargo jusqu'à 7h30

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE
TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2011/2012

RESULTAT NET COURANT EN HAUSSE : 11 MILLIONS EUR, SOIT UNE PROGRESSION DE 22% PAR RAPPORT AU 30
JUN 2011

Chiffres clés au 30 juin 2012

Les **revenus locatifs** pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2012 s'élèvent à 18,4 millions EUR, en progression de 19% par rapport aux revenus locatifs au 30 juin 2011. Ceci s'explique principalement par les loyers complémentaires provenant des acquisitions réalisées sur le marché français au cours de l'exercice précédent et au cours du mois de décembre 2011. A périmètre constant, les loyers progressent de 3% (principalement sous l'effet de l'inflation).

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1^{er} avril 2012 - 30 juin 2012), les revenus locatifs s'élèvent à 6,4 millions EUR, en augmentation de 20% par rapport au même trimestre de l'année passée (5,3 millions EUR).

Le **résultat net courant** atteint 11 millions EUR pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2012, en progression de 22% par rapport au résultat net courant enregistré à la fin du troisième trimestre de 2011 (9 millions EUR). La progression des revenus locatifs explique cette évolution positive bien que les frais financiers soient eux en augmentation suite à l'endettement moyen plus élevé observé pour l'exercice en cours (159 millions EUR contre 108 millions pour les trois premiers trimestres de 2011).

Ramené en résultat net courant par action, ce dernier progresse de 0,48 EUR/action (passant de 2,16 EUR pour l'exercice précédent à 2,64 EUR pour l'exercice en cours).

Compte de résultats consolidé	30/6/2012	30/6/2011	30/6/2012	30/6/2011
	('000 EUR)	('000 EUR)	('000 EUR)	('000 EUR)
	9 mois	9 mois	3 mois	3 mois
Résultat immobilier	18.394	15.461	6.363	5.298
Autres recettes et frais d'exploitation	56	86	-23	-1
Charges immobilières	-1.385	-1.752	-358	-814
Frais généraux	-1.478	-1.263	-603	-598
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	15.587	12.532	5.379	3.885
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	6	20	-5	4
Charges d'intérêts	-4.455	-3.319	-1.577	-1.234
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-138	-207	33	-11
Impôts sur le résultat net courant	22	3	3	1
Résultat net courant (1)	11.022	9.029	3.833	2.645
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	274	0	274
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.003	1.587	-44	-601
Résultat sur le portefeuille	2.003	1.861	-44	-327
Impact IAS 39	-3.733	4.394	-1.830	-938
Résultat net	9.292	15.284	1.959	1.380
Résultat net courant par action (EUR)	2,64	2,16	0,92	0,63
Résultat net par action (EUR)	2,23	3,66	0,47	0,33
Nombre d'actions	4.172.875	4.172.875	4.172.875	4.172.875

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

Le résultat net pour l'ensemble des trois premiers trimestres de 2012 s'élève à 9,3 millions EUR contre 15,3 millions EUR pour la même période lors de l'exercice 2010/2011.

Les charges d'intérêts s'affichent à 4,5 millions EUR et le coût moyen d'endettement se fixe quant à lui à 3,84% (marges incluses).

La variation de la juste valeur du portefeuille immobilier depuis le début de l'exercice s'établit à + 2 millions EUR.

La variation de la juste valeur des instruments financiers (norme IAS 39) s'établit à l'issue du troisième trimestre à -3,7 millions EUR suite à la forte baisse des taux long terme depuis le 30 septembre 2011.

La valeur intrinsèque par action¹ s'établit quant à elle à 44,68 EUR contre 46,02 EUR au 30 juin 2011.

Par rapport au 31 mars 2012, la valeur intrinsèque a progressé de 0,37 EUR/action.

Le ratio d'endettement² s'établit au 30 juin 2012 à 44,5 % contre 38,8 % au 30 juin 2011 et 46% au 31 mars 2012.

¹ Le nombre total d'actions en circulation est de 4.172.875

² Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

Bilan consolidé au 30 juin 2012

(x 1.000 EUR)	30/06/2012	30/09/2011
Actif	365.940	344.354
Actifs non courants	361.049	334.329
Actifs courants	4.891	10.025
Capitaux propres et passifs	365.940	344.354
Fonds propres	186.424	189.414
Passifs non courants	174.025	148.055
Passifs courants	5.491	6.885

Au 30 juin 2012, le total de l'actif (366 millions EUR) se compose principalement d'immeubles de placement (360 millions EUR, y compris les projets en cours de développement) et d'actifs courants (4,9 millions EUR) qui comprennent la trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Au 30 juin 2012, le total du passif se compose des fonds propres à concurrence de 186 millions EUR et d'une dette totale de 180 millions EUR.

Désinvestissements

Le 23 avril 2012, Ascencio a vendu un immeuble mixte de bureaux d'environ 1.000 m² situé à Liège pour un montant de l'ordre de 0,7 million EUR. Le montant de la vente n'est pas inférieur à la valeur d'investissement³ du site telle que déterminée par l'Expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte. Cet immeuble était classé dans les comptes semestriels au 31 mars 2012 en actif détenu en vue de la vente.

Le 27 juin 2012, Ascencio a vendu un immeuble mixte de bureaux, de stockage et de logements d'environ 3.300 m² situé à Evere pour un montant de l'ordre de 2,6 millions EUR. Le montant de la vente n'est pas inférieur à la valeur d'investissement⁴ du site telle que déterminée par l'Expert immobilier de la sicafi lors de la passation de l'acte.

³ La valeur d'investissement d'un bien représente le montant de la juste valeur augmentée des frais de mutation fixés forfaitairement à 2,5%.

⁴ La valeur d'investissement d'un bien représente le montant de la juste valeur augmentée des frais de mutation fixés forfaitairement à 2,5%.

Portefeuille immobilier au 30 juin 2012

La juste valeur du portefeuille immobilier progresse de 0,1% à périmètre constant (en comparaison avec le 30 septembre 2011). Elle s'établit au 30 juin 2012, à 360 millions EUR⁵.

	30/06/2012	31/03/2012	30/06/2011
<i>Juste valeur (hors projets en cours de développement)</i>	359.880.000 EUR	362.513.000 EUR	315.300.00 EUR
<i>Loyers contractuels</i>	25.691.000 EUR	25.696.000 EUR	22.170.000 EUR
<i>Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés</i>	26.664.000 EUR	26.882.000 EUR	23.250.000 EUR
<i>Rendement brut</i>	6,93%	6,90 %	6,85 %
<i>Taux d'occupation* en %</i>	96,3%	95,6 %	95,4 %

* basé sur la valeur locative

Le taux d'occupation progresse sur le trimestre de 0,7%, passant de 95,6% à 96,3%.

Événements et transactions importants après le 30 juin 2012

Aucun fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers semestriels après le 30 juin 2012.

Perspectives

Suite aux dernières acquisitions et à l'inauguration des retail parks d'Avignon et de Saint-Aunes, Ascencio prévoit que ses revenus locatifs dépasseront les 24 millions EUR et malgré le renchérissement des coûts de financement, le résultat net courant et le dividende brut devraient atteindre un niveau au moins équivalent à celui de l'exercice précédent.

Le climat économique actuel ne permet pas d'envisager des augmentations de loyers au-delà de l'indexation annuelle.

Ascencio poursuit l'étude de nouveaux projets d'investissement mais souhaite faire preuve de prudence en privilégiant des actifs qui pourront générer des cash-flows pérennes sur le moyen et long terme.

⁵ Hors projets de développement

Calendrier financier

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2012	30 novembre 2012
Assemblée générale ordinaire 2012	31 janvier 2013 à 14h30
Mise en paiement du dividende ⁶	7 février 2013

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 360 millions EUR.
Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 204 millions EUR au 30 juin 2012.

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

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

⁶ Dans l'hypothèse d'un paiement exclusivement en espèces

⁷ Gérant de la SPRL Somabri

⁸ Gérant de la SPRL VAL U Invest