

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 20 août 2013
Sous embargo jusqu'à 7h30

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE
TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2012/2013

RESULTAT NET COURANT PAR ACTION EN HAUSSE : 2,84 EUR COMPARE A 2,64 EUR AU 30 JUIN 2012
HAUSSE DU TAUX D'OCCUPATION A 97,6%
ENGAGEMENT DE DEUX NOUVEAUX DIRECTEURS IMMOBILIERS POUR LA BELGIQUE ET LA FRANCE
ESTIMATION DU DIVIDENDE REVUE A LA HAUSSE

Chiffres clés au 30 juin 2013

Les **revenus locatifs** pour l'ensemble des trois premiers trimestres de l'exercice en cours s'élèvent à 19,6 millions EUR, en progression de 6,5% par rapport aux revenus locatifs au 30 juin 2011. Cette augmentation s'explique principalement par les loyers complémentaires provenant des acquisitions réalisées sur le marché français au cours de l'exercice précédent.

Le **résultat net courant** atteint 12,0 millions EUR pour l'ensemble des trois premiers trimestres, en progression de 9,1% par rapport au résultat net courant enregistré à la fin du troisième trimestre de 2011/2012 (11,0 millions EUR). La progression des revenus locatifs explique cette évolution positive ainsi que, dans une plus faible mesure, la baisse des frais financiers (- 2,9 %) qui ont bénéficié de la baisse des taux à court terme sur la partie de l'endettement à taux flottant.

Ramené en résultat net courant par action, ce dernier progresse de 0,20 EUR/action, passant de 2,64 EUR au 30 juin 2012 à 2,84 EUR au 30 juin 2013.

RESULTATS CONSOLIDES	30/06/2013 (000 EUR) 9 mois	30/06/2012 (000 EUR) 9 mois	30/06/2013 (000 EUR) 3 mois	30/06/2012 (000 EUR) 3 mois
Résultat immobilier	19.313	18.394	6.639	6.363
Autres recettes et frais d'exploitation	46	56	11	-23
Charges immobilières	-1.199	-1.385	-311	-358
Frais généraux	-1.683	-1.478	-531	-603
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.477	15.587	5.808	5.379
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	4	6	1	-5
Charges d'intérêts	-4.350	-4.455	-1.476	-1.577
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-110	-138	-35	33
Impôts sur le résultat net courant	0	22	0	3
Résultat net courant (1)	12.021	11.022	4.298	3.833
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-44	0	-44	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-79	2.003	444	-44
Autre résultat sur portefeuille	-108	0	0	0
Résultat sur le portefeuille	-231	2.003	400	-44
Impact IAS 39	2.958	-3.733	2.468	-1.830
Résultat net	14.747	9.292	7.164	1.959
Résultat net courant par action (EUR)	2,84	2,64	1,02	0,92
Résultat net par action (EUR)	3,49	2,23	1,70	0,47
Nombre d'actions	4.226.061	4.172.875	4.226.061	4.172.875

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

Le résultat net pour l'ensemble des trois premiers trimestres de l'exercice en cours s'élève à 14,7 millions EUR contre 9,3 millions EUR pour la même période de l'exercice 2011/2012.

Les charges d'intérêts s'élèvent à 4,35 millions EUR et le coût moyen d'endettement se fixe quant à lui à 3,61% (marges incluses), contre 3,84% au 30 juin 2012.

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille immobilier est stable depuis le début de l'exercice (-0,02%).

La juste valeur des instruments financiers (norme IAS 39) a enregistré une hausse de 2,9 millions EUR sur les trois premiers trimestres (contre une baisse de 3,73 millions EUR au 30 juin 2012).

La valeur intrinsèque par action¹ s'établit à 45,89 EUR contre 44,68 EUR au 30 juin 2012.

Par rapport au 31 mars 2013, la valeur intrinsèque a progressé de 1,62 EUR/action.

Le ratio d'endettement² s'établit au 30 juin 2013 à 45,4 % contre 44,5 % au 30 juin 2012 et 43,4% au 31 mars 2013.

¹ Le nombre total d'actions en circulation est de 4.226.061

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

Bilan consolidé au 30 juin 2013

(000 EUR)	30/06/2013	30/09/2012
Actif	382.633	368.516
Actifs non courants	379.095	359.357
Actifs courants	3.538	9.159
Capitaux propres et passifs	382.633	368.516
Fonds propres	193.923	187.887
Passifs non courants	182.798	170.428
Passifs courants	5.912	10.201

Au 30 juin 2013, le total de l'actif (383 millions EUR) se compose principalement d'immeubles de placement (378 millions EUR, y compris les projets en cours de développement) et d'actifs courants (4 millions EUR) qui comprennent la trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Au 30 juin 2013, le total du passif se compose des fonds propres à concurrence de 194 millions EUR et d'une dette totale de 189 millions EUR.

Investissement

Le 21 mai 2013, Ascencio a acquis trois immeubles commerciaux sur le marché français au sein d'un retail park situé à Cormontreuil, pôle leader de l'agglomération rémoise. L'hypermarché Cora joue le rôle de locomotive. Ces trois bâtiments ont été construits en 2008/2009. Ils offrent près de 13.500 m² de surface SHON et sont loués à Conforama, Boulanger et Milonga, enseignes nationales de premier plan dans le cadre de baux de 6 ans ferme.

Désinvestissement

Le 28 mai 2013, Ascencio a vendu un immeuble semi-industriel de 2.220 m² situé à Alleur pour un montant de 1,2 million EUR. Frais de transaction compris, cette cession a généré une légère moins-value (- 44 KEUR).

Portefeuille immobilier au 30 juin 2013

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille immobilier est stable depuis le début de l'exercice (-0,02%). Compte tenu de l'acquisition réalisée au cours du troisième trimestre, elle s'établit à 378 millions EUR³ au 30 juin 2013, contre 358 millions au 31 mars 2013.

(000 EUR)	30/06/2013	31/03/2013	30/06/2012
Juste valeur (hors projets en développement)	377.534	357.627	359.880
Loyers contractuels	27.440	25.865	25.691
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	28.129	26.720	26.664
Rendement brut	7,08%	7,04%	6,93%
Taux d'occupation^(*) en %	97,6%	96,8%	96,3%

(*) basé sur la valeur locative

Le taux d'occupation progresse sur le trimestre de 0,8%, passant de 96,8% à 97,6%.

Événements et transactions importants après le 30 juin 2013

Aucun fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers semestriels après le 30 juin 2013.

Engagement de deux nouveaux directeurs immobiliers

Afin de renforcer son organisation, Ascencio a engagé deux nouveaux directeurs immobiliers pour la Belgique et la France. Els De Clercq reprendra à compter du 1^{er} septembre le rôle de Directeur Immobilier pour la Belgique. Elle a travaillé précédemment chez SCMS et Colliers où elle dirigeait la filiale Frunpark Management qui gère notamment les retail parks du groupe De Vlier et le shopping d'Olen. Christophe Fleury, qui rentrera également en fonction le 1^{er} septembre, sera Directeur Immobilier pour la France. Après avoir commencé chez CBRE-Bourdais, il a travaillé chez ING Real Estate de 2000 à 2006 avant de rejoindre Redevco en avril 2007 où il occupait le poste de Directeur de Portefeuille.

Perspectives

L'évolution de la valeur intrinsèque reste imprévisible car la poursuite de la crise économique ne permet pas d'anticiper l'évolution de la juste valeur du portefeuille immobilier ou de la juste valeur des instruments financiers.

³ Hors projets de développement

Sur base des résultats dégagés sur les 9 premiers mois de l'exercice, Ascencio a décidé de relever son estimation de dividende brut par action qui devrait s'inscrire dans une fourchette entre 2,80 EUR et 3 EUR (en comparaison avec 2,72 EUR pour l'exercice précédent).

L'objectif de la sicafi reste de continuer à grandir à travers l'acquisition, en Belgique et en France, d'actifs commerciaux récents dotés d'une taille relativement importante afin de minimiser les frais de gestion et les charges immobilières comme l'illustre l'achat réalisé à Cormontreuil (Reims) en mai dernier. Le conseil d'administration du gérant analyse chaque opportunité sur base de la pérennité des cash-flows et de la création de valeur pour les actionnaires.

Calendrier financier

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2013	6 décembre 2013
Assemblée générale ordinaire 2013	31 janvier 2014 à 14h30
Mise en paiement du dividende	Février 2014

ASCENCIO est une sicafi dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur d'environ 378 millions EUR.
Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 219 millions EUR au 30 juin 2013.

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

Pour toute information complémentaire :

Marc BRISACK⁴
Directeur Général
Tél : 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Michèle DELVAUX
Directeur Financier
Tél : 071.91.95.04
michele.delvaux@ascencio.be

⁴ Gérant de la SPRL Somabri