

Le 10 février 2012  
Sous embargo jusqu'à 7h40

## DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2011-2012

3 NOUVELLES ACQUISITIONS AU COURS DU PREMIER TRIMESTRE  
RESULTAT NET COURANT EN HAUSSE : +16 %  
RESULTAT NET (INCLUANT LES ELEMENTS NON MONETAIRES) : 3,7 MILLIONS EUR

### Chiffres clés au 31 décembre 2011<sup>1</sup>

Les **revenus locatifs** sont en progression de 17,2% et s'élèvent à 5,7 millions EUR contre 4,9 millions EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent grâce à la contribution des acquisitions réalisées au cours de l'exercice précédent. A périmètre constant, l'augmentation des revenus locatifs s'élève à +1,9%.

Le **résultat net courant** se monte à 3,3 millions EUR pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2011, soit une augmentation de 16,2 % par rapport au résultat net courant enregistré au 31 décembre 2010 (2,9 millions EUR). Les charges immobilières sont en légère augmentation par rapport à l'année passée suite à la croissance du patrimoine immobilier, tandis que les frais généraux sont en légère diminution.

Le **résultat net** du premier trimestre de l'exercice 2012 s'établit à 3,7 millions EUR car l'appréciation de la juste valeur du portefeuille immobilier (+1,3 million EUR) a été combinée avec une diminution de 0,9 million EUR de la juste valeur des instruments financiers (norme IAS 39).

Le **ratio d'endettement** se situe au 31 décembre 2011 à 47,5 % contre 41,3% au 30 septembre 2011. Cette augmentation s'explique par les dernières acquisitions réalisées au cours du premier trimestre de l'exercice (toutes financées par tirage sur les lignes de crédit disponibles) et par le paiement du dividende (11,3 millions EUR) au cours du mois de décembre 2011.

La **valeur intrinsèque** par action s'établit à 43,45 EUR au 31 décembre 2011 contre 45,39 EUR lors de la clôture de l'exercice précédent (avant paiement du dividende de 2,72 EUR par action).

<sup>1</sup> Les chiffres indiqués proviennent des états financiers consolidés.

Compte de résultats consolidés (x 1.000 EUR)	Q1 1/10/2011 au 31/12/2011	Q1 1/10/2010 au 31/12/2010
Revenus locatifs	5.789	4.900
Autres recettes et frais d'exploitation	76	40
<b>Résultat immobilier</b>	<b>5.865</b>	<b>4.940</b>
Charges immobilières	-515	-409
Frais généraux	-570	-622
<b>Résultat immobilier net</b>	<b>4.780</b>	<b>3.909</b>
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	8	3
Charges d'intérêts	-1.287	-1.014
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-177	-37
Impôts sur le résultat net courant		-1
<b>Résultat net courant</b>	<b>3.324</b>	<b>2.860</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement		
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.317	896
<b>Résultat sur le portefeuille (IAS 40)</b>	<b>1.317</b>	<b>896</b>
<b>Impact IAS 39</b>	<b>-925</b>	<b>3.027</b>
<b>Résultat net</b>	<b>3.716</b>	<b>6.783</b>
Résultat net courant par action (EUR)	0,80	0,69
Résultat net (EUR)	0,89	1,63
	<b>31/12/2011</b>	<b>30/09/2011</b>
Ratio d'endettement <sup>2</sup>	47,5 %	41,3%
Valeur intrinsèque par action (EUR)	43,45 EUR	45,39 EUR

## Portefeuille immobilier au 31 décembre 2011

Ascencio s'est porté acquéreur le 6 décembre 2011 du Retail Park de Rots (proche de Caen) développé par PACALY (la foncière de CORA) à proximité d'un hypermarché de 10.000 m<sup>2</sup> exploité par CORA. L'ensemble commercial acheté par Ascencio a été inauguré en septembre 2011. Il abrite dix locataires qui se répartissent une surface de vente de 11.285 m<sup>2</sup> parmi lesquelles des enseignes nationales de premier plan (Darty, Kiabi, Intersport, Norauto).

Ascencio a également acheté, le 21 décembre 2011, deux nouveaux magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais ». L'investissement porte sur un montant total de 5,7 millions d'euros. Les magasins ont été construits récemment et sont situés à Crèches-sur-Saône (au sein « du Retail Parc des Bouchardes » acquis par Ascencio en juin 2011) et à Lozanne (banlieue de Lyon). Cette opération porte à quatorze le nombre de magasins « Grand Frais » désormais détenus par Ascencio.

<sup>2</sup> Ce ratio d'endettement est calculé conformément à l'AR du 21 juin 2006



La juste valeur du portefeuille immobilier<sup>3</sup> enregistre dès lors une croissance significative et passe de 333 millions EUR (y inclus les projets en cours de développement) au 30 septembre 2011 à 360 millions EUR au 31 décembre 2011.

Au 31 décembre 2011, le taux d'occupation est de 95,5%.

'000 EUR	31/12/2011	30/09/2011
Valeur d'investissement (hors projets de développement)	355.128	323.116
Juste valeur (hors projets de développement)	345.411	315.158
Loyers contractuels	24.546	22.440
Somme des loyers contractuels et de la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	25.701	23.403
Rendement brut	6,91%	6,94%
Taux d'occupation en %	95,5%	95,9%

## Événements et transactions importants après le 31 décembre 2011

Aucun fait marquant n'a influencé le développement de la sicafi ni les états financiers trimestriels après le 31 décembre 2011.

## Perspectives

Suite aux récentes acquisitions et à l'inauguration du retail park d'Avignon, Ascencio prévoit que ses revenus locatifs pour l'exercice en cours dépasseront les 24 millions EUR et malgré le renchérissement des coûts de financement, le résultat net courant devrait atteindre un niveau au moins équivalent à celui de l'exercice précédent.

<sup>3</sup> Cette juste valeur correspond à la rubrique « immeubles de placement » du bilan, laquelle inclut également les projets de développement conformément à l'IAS 40.

## Calendrier financier

Rapport financier semestriel 2012	11 mai 2012
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2012	10 août 2012
Communiqué annuel au 30 septembre 2012	30 novembre 2012
Assemblée générale ordinaire 2012	31 janvier 2013 à 14h30
Mise en paiement du dividende	7 février 2013

Pour toute information complémentaire :

Pour tout renseignement 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)

Stéphanie VANDEN BROECKE  
Directeur Juridique  
Tel : 071/91.95.00  
[Stephanie.vandenbroecke@ascencio.be](mailto:Stephanie.vandenbroecke@ascencio.be)

---

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

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