

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 6 août 2015
Sous embargo jusqu'à 17h40

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE
TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2014/2015

- Juste valeur des immeubles de placement de 526 millions EUR, en augmentation de 48 millions EUR par rapport au 30 septembre 2014
- Résultat d'exploitation de 22,5 millions EUR (+ 9,1 %) et résultat net courant de 16,8 millions EUR (+ 17,3%)
- Résultat net courant par action de 2,72 EUR¹
- Taux d'occupation de 97,8% au 30 juin 2015
- Taux d'endettement consolidé de 43,2% au 30 juin 2015
- Rendement du dividende brut attendu : toujours supérieur à 5%

Chiffres clés au 30 juin 2015

Les résultats enregistrés sur les 9 premiers mois de l'exercice sont en forte progression par rapport aux 9 premiers mois de l'exercice précédent.

Cette progression résulte des importants investissements réalisés

- durant l'exercice précédent : acquisition d'un retail park à Chalon-sur-Saône en décembre 2013 et acquisition d'un portefeuille de moyennes surfaces spécialisées sur les sites des shopping Cora d'Anderlecht, de Châtelineau, de la Louvière, de Messancy et de Rocourt en décembre 2013 ;
- durant l'exercice en cours : acquisition d'un retail park à Couillet et de cinq immeubles commerciaux en Belgique et en France en mars et avril 2015.

¹ La comparaison des données par action est impactée par les nouvelles actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée le 31 mars 2014 et dans le cadre du dividende optionnel réalisé le 26 février 2015

RESULTATS CONSOLIDES	30/06/2015 (000 EUR) 9 mois	30/06/2014 (000 EUR) 9 mois	30/06/2015 (000 EUR) 3 mois	30/06/2014 (000 EUR) 3 mois
Résultat immobilier	26.195	24.074	9.249	8.413
Autres recettes et frais d'exploitation	3	-70	32	-9
Charges immobilières	-1.610	-1.487	-592	-463
Frais généraux	-2.124	-1.924	-646	-649
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	22.463	20.593	8.042	7.292
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	1	9	0	0
Charges d'intérêts	-5.074	-5.127	-1.786	-1.660
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-172	-140	-24	-64
Impôts sur le résultat net courant	-381	-978	-35	-421
Résultat net courant (1)	16.837	14.357	6.197	5.148
Résultat sur vente d'immeubles de placement	20	66	20	55
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-268	38	672	323
Autre résultat sur portefeuille	90	-85	0	-85
Résultat sur le portefeuille	-158	19	692	293
Impact IAS 39	2.482	-2.738	2.202	-1.556
Impôts différés	-244	0	-41	0
Exit Tax	-43	-1.192	0	0
Résultat net	18.874	10.445	9.049	3.884

Résultat net courant par action (EUR)	2,72	2,97	1,00	0,85
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Résultat net par action (EUR)	3,05	2,16	1,46	0,64
--------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Nombre moyen pondéré d'actions	6.182.768 ⁽²⁾	4.829.784 ⁽²⁾	6.182.768	6.037.230
Nombre total d'actions existantes	6.182.768	6.037.230	6.182.768	6.037.230

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

(2) : Nombre moyen pondéré d'actions participant aux résultats

Les revenus locatifs des trois premiers trimestres de l'exercice ont atteint 26,6 millions EUR, soit une augmentation de 9,8% par rapport au 30 juin 2014.

A périmètre constant, les loyers sont stables.

Le résultat immobilier est en progression de 8,8% suite à la hausse des revenus locatifs.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 22,5 millions EUR (20,6 millions EUR au 30 juin 2014), soit une progression de 9,1%. La marge d'exploitation s'établit à 84,4%.

Les charges d'intérêts s'élèvent à 5,1 millions EUR en léger recul par rapport au 30 juin 2014, suite à l'augmentation de capital de mars 2014 et au renforcement des fonds propres de février 2015 lié au dividende optionnel. Le coût moyen d'endettement est de 3,54% (marges incluses) sur les neuf premiers mois de l'exercice.

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en décembre 2013 au groupe Cora, exploités par une filiale à 100% d'Ascencio n'opérant pas sous statut SIR jusqu'en décembre 2014 et à la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le résultat net courant s'élève au 30 juin 2015 à 16,8 millions EUR, soit une progression de 17,3% par rapport au 30 juin 2014.

Le résultat net courant par action s'établit à 2,72 EUR (2,97 EUR/action au 30 juin de l'exercice précédent, avant impact de l'augmentation du nombre d'actions en mars 2014 et février 2015).

Les éléments non monétaires du compte de résultats s'élèvent à

- - 0,3 million EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) ;
- + 2,5 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,2 millions EUR d'impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français.

Après déduction des éléments non monétaires et des impôts différés, le résultat net des 9 premiers mois de l'exercice s'établit à 18,9 millions EUR contre 10,4 millions au 30 juin 2014.

Bilan consolidé au 30 juin 2015

(000 EUR)	30/06/2015	30/09/2014
Actif	533.576	493.162
Actifs non courants	526.644	478.450
Actifs courants	6.932	14.712
Capitaux propres et passifs	533.576	493.162
Capitaux propres	283.876	274.143
Passifs non courants	220.729	186.946
Passifs courants	28.971	32.072

Au 30 juin 2015, le total de l'actif (534 millions EUR) se compose principalement d'immeubles de placement (526 millions EUR, y compris les projets en cours de développement) et d'actifs courants (7 millions EUR) qui comprennent la trésorerie, les créances commerciales et les créances fiscales.

Au 30 juin 2015, le total du passif se compose des fonds propres à concurrence de 284 millions EUR et d'une dette totale de 250 millions EUR.

La valeur intrinsèque par action² s'établit à 45,91 EUR contre 45,41 EUR au 30 septembre 2014.

Le ratio d'endettement³ s'établit au 30 juin 2015 à 43,2 % contre 43,5 % au 31 mars 2015 et 38,1 % au 30 septembre 2014.

Investissements

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice, Ascencio a procédé à deux acquisitions en Belgique et quatre acquisitions en France pour un montant d'investissement total de 44,9 millions EUR :

- le 11 mars 2015, Ascencio a acquis le magasin Go Sports (2.151 m²) situé sur le site du shopping Cora de Messancy. Suite à cette acquisition, Ascencio détient la totalité des moyennes surfaces établies sur ce site commercial.
- le 17 mars 2015, Ascencio a acquis la S.A. Primmodev, propriétaire du nouveau retail park « Bellefleur » de 15.000 m² situé Route de Philippe à Couillet. Ce retail park a été inauguré en février 2014 et abrite essentiellement des enseignes nationales (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). Le parc est totalement occupé et dégage un loyer annuel de 1,7 millions EUR.
- en mars et avril 2015, Ascencio a acquis quatre immeubles commerciaux en France à Bourgoin-Jallieu, Isle d'Abeau, Chanas et Choisey pour un montant total de 13,3 millions EUR. Ces immeubles sont entièrement loués (Aldi, Stockomani, Sport 2000, Planète Cash, Satoriz, Grand Frais ...). Ils représentent une superficie totale de 9.900 m² et génèrent un revenu locatif annuel de 1 million EUR.

Ascencio a par ailleurs achevé la construction d'un deuxième bâtiment de 887 m² sur son site de Hamme Mille. La première des deux cellules, louée à une enseigne spécialisée dans les articles de peinture, a ouvert le 26 mai 2015.

Désinvestissement

Les 3 novembre 2014 et 22 décembre 2014, Ascencio a cédé deux immeubles semi-industriels situés respectivement à Haren et à Berchem Saint Agathe, pour lesquels un compromis de vente avait été conclu au cours de l'exercice précédent. Ces deux immeubles étaient repris en actifs détenus en vue de la vente au 30 septembre 2014.

Le 29 avril 2015, Ascencio a conclu un compromis de vente en vue de la cession d'un immeuble semi-industriel non stratégique de 1.140 m² situé à Sombrefte. Cette transaction génère une plus-value nette de 20 KEUR.

² Sur base du nombre total d'actions existantes au 30/06/2015, soit 6.182.768 (contre 6.037.230 actions au 30/09/2014).

³ Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

Portefeuille immobilier au 30 juin 2015

Compte tenu des investissements et désinvestissements réalisés depuis le début de l'exercice, la juste valeur du portefeuille (hors projets en développement) s'établit à 523,2 millions EUR au 30 juin 2015, contre 476,8 millions au 30 septembre 2014.

(000 EUR)	30/06/2015	31/03/2015	30/09/2014
Valeur d'investissement (*)	540.866	535.737	490.330
Juste valeur (*)	523.222	518.503	476.755
Loyers contractuels	37.382	37.171	33.843
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	38.207	37.938	34.652
Rendement brut	6,91%	6,94%	6,90%
Taux d'occupation(**) en %	97,8%	98,0%	97,7%

(*) hors projets en développement

(**) basé sur la valeur locative

Le taux d'occupation au 30/06/2015 s'élève à 97,8 %.

Événements et transactions importants après le 30 juin 2015

Aucun fait marquant n'a influencé le développement de la Sicafi ni les états financiers semestriels après le 30 juin 2015.

Perspectives

Sur base des résultats réalisés sur les neuf premiers mois, Ascencio vise à distribuer un dividende brut pour l'exercice 2014/2015 au moins égal à celui de l'exercice précédent, soit un montant au moins égal à 3,00 EUR par action.

Calendrier financier

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2015	30 novembre 2015
Assemblée générale ordinaire	29 janvier 2016 à 14h30
Mise en paiement du dividende	5 février 2016

ASCENCIO est une SIR (Société Immobilière Réglementée) dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur de 526 millions EUR.
Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 343 millions EUR au 30 juin 2015.

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