

COMMUNIQUE DE PRESSE
Information réglementée

Le 30 novembre 2015
Sous embargo jusqu'à 17h40

RESULTATS DE L'EXERCICE 2014-2015

- ◇ RESULTAT NET COURANT : 22,9 MILLIONS €, EN HAUSSE DE 19%
- ◇ JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : 521 MILLIONS €
- ◇ TAUX D'OCCUPATION INCHANGE A 97,7%
- ◇ PROPOSITION DE PORTER LE DIVIDENDE BRUT DE 3,00 € A 3,05 € PAR ACTION
- ◇ ACTIF NET COURANT PAR ACTION : 46,52 € AU 30/09/2015 CONTRE 45,41 € AU 30/09/2014

Grâce aux importants investissements réalisés au cours des deux derniers exercices, Ascencio enregistre à nouveau une belle progression de ses résultats :

- Hausse de 10,0 % des revenus locatifs qui s'élèvent à 36,0 millions € contre 32,7 millions € en 2013-2014
- Hausse de 19,1 % du résultat net courant qui s'élève à 22,9 millions € contre 19,3 millions € en 2013-2014.

La juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 521 millions € au 30 septembre 2015, en augmentation de 44 millions € par rapport au 30 septembre 2014.

Le portefeuille immobilier d'Ascencio

Ascencio détient au 30 septembre 2015 un portefeuille de 123 immeubles répartis en Belgique et en France pour une surface totale de 416.358 m².

	Superficie (m ²) 30/09/2015	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2015	Juste valeur (000 EUR) 30/09/2014
Belgique	318.165	353.180	322.251
France	98.193	167.794	154.504
TOTAL	416.358	520.974	476.755

Au cours de l'exercice 2014/2015, Ascencio a procédé à deux acquisitions en Belgique et à quatre acquisitions en France pour un montant d'investissement total de 44,5 millions EUR :

- Le 11 mars 2015, Ascencio a acheté le magasin Go Sport (2.151 m²) situé sur le parking du shopping Cora de Messancy. En décembre 2013, par l'acquisition des actions de la société MSS, Ascencio avait déjà pris le contrôle de toutes les autres moyennes surfaces situées sur ce site commercial, y compris le Brico Plan It.
- Le 17 mars 2015, Ascencio a acquis l'intégralité des parts de la S.A. Primmodev, propriétaire du nouveau retail park « Bellefleur » situé Route de Philippeville à Couillet. Cet ensemble commercial de 15.000 m² avait été inauguré en février 2014 et abrite essentiellement des enseignes nationales (Krefel, Ava Papier, Action, Orchestra, Luxus, Chausséea, Blokker, Casa, Maxi Toys,...). Le parc est entièrement loué et dégage un revenu locatif brut de 1,7 millions EUR.
- En mars 2015, Ascencio a également acheté trois immeubles commerciaux à Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau et Chanas en France. Ces immeubles, d'une superficie totale de 7.800m², génèrent un loyer annuel de 0,7 million EUR et sont occupés par Stokomani, Sport 2000, Happy Cash, Satoriz, Boulangerie Blachère et Aldi.
- Enfin, le 23 avril 2015, Ascencio a fait l'acquisition d'un magasin « Grand Frais » supplémentaire. Il s'agit d'un immeuble commercial de 2.100 m² situé à Choisey (Dijon) en France. Cet investissement porte à 15 le nombre de magasins « Grand Frais » dans le portefeuille de la SIR au 30 septembre 2015.

Ascencio a par ailleurs poursuivi son programme de cession d'immeubles non stratégiques :

- Les 3 novembre 2014 et le 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 11 août 2015, Ascencio a conclu la vente d'un immeuble semi-industriel non stratégique de 1.140 m² situé à Sombreffe. Cette transaction a généré une plus-value nette de 20 KEUR.
- Enfin, le 28 août 2015, Ascencio a vendu à Décathlon le terrain sur lequel avait été construit leur magasin d'Anderlecht.

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles a légèrement reculé par rapport au 30 septembre 2014 (-0,5%).

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Valeur d'investissement (hors projets en développement)	538.551	490.330
Juste valeur (hors projets en développement)	520.974	476.755
Loyers contractuels	37.101	33.843
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	37.962	34.652
Rendement brut	6,89%	6,90%
Taux d'occupation en %	97,7%	97,7%

Synthèse des comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2015

Résultats consolidés (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Revenus locatifs	35.978	32.715
Résultat immobilier	35.465	32.453
Autres recettes et frais d'exploitation	-12	-104
Charges immobilières	-2.308	-2.142
Frais généraux	-2.807	-2.700
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	30.338	27.507
<i>Marge opérationnelle</i>	<i>84,3%</i>	<i>84,1%</i>
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	1	9
Charges d'intérêts	-6.846	-6.807
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-195	-215
Impôts sur le résultat net courant	-360	-1.229
Résultat net courant	22.938	19.266
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-50	-114
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.518	-151
Autre résultat sur portefeuille	90	-85
Résultat sur le portefeuille	-2.478	-351
Impact IAS 39 (Variation de la juste valeur des IRS)	2.364	-3.553
Exit Tax	-43	-1.192
Impôts différés	-235	0
Résultat net	22.547	14.170

Résultats par action (EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Résultat net courant par action (EUR)	3,71	3,75
Résultat net par action (EUR)	3,65	2,76

NOMBRE D'ACTIONS	30/09/2015	30/09/2014
Nombre moyen pondéré d'actions	6.182.768	5.131.646
Nombre total d'actions existantes	6.182.768	6.037.230

Les revenus locatifs de l'exercice ont atteint 35,9 millions EUR, soit une augmentation de 10% par rapport à l'exercice 2013/2014. Cette progression résulte des importants investissements réalisés durant les deux derniers exercices (cf ci-avant).

A périmètre constant, les loyers sont en légère hausse (+ 0,3%).

Le résultat immobilier est en progression de 9,3% 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 30,3 millions EUR (27,5 millions EUR pour l'exercice précédent), soit une progression de 10,3%.

La marge opérationnelle¹ s'établit à 84,3%.

Les charges d'intérêts s'élèvent à 6,8 millions EUR, soit un niveau comparable à l'exercice précédent. Le coût moyen d'endettement est de 3,47% sur les douze mois de l'exercice.

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en décembre 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 de l'exercice s'élève à 22,9 millions EUR, soit une progression de 19,1% par rapport l'exercice précédent.

Le résultat net courant par action s'établit à 3,71 EUR (3,75 EUR/action l'exercice précédent). Le léger recul du résultat net courant par action trouve son origine dans la dilution consécutive aux augmentations de capital de mars 2014 et de février 2015.

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

- 2,5 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) ;
- + 2,4 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 de l'exercice s'établit à 22,5 millions EUR contre 14,2 millions au 30 septembre 2014.

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Actif	531.265	493.162
Actifs non courants	522.040	478.450
Actifs courants	9.225	14.712
Capitaux propres et passifs	531.265	493.162
Capitaux propres	287.620	274.143
Passifs non courants	180.981	186.946
Passifs courants	62.664	32.072
Nombre total d'actions existantes	6.182.768	6.037.230
Valeur d'actif net (VAN) IFRS par action (EUR)	46,52	45,41
VAN EPRA par action (EUR)	48,86	48,20
Ratio d'endettement²	42,2%	38,1%

¹ Marge opérationnelle = Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille / Revenus locatifs

² Calculé conformément à l'AR du 13/07/2014

A l'actif

Au 30 septembre 2015, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 521,0 millions EUR, dont

- 353,2 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique;
- 167,8 millions EUR pour les immeubles situés en France.

Les immeubles de placement (projets en cours de développement inclus) représentent 98,1% de l'actif consolidé.

Les actifs courants du bilan s'élèvent à 9,2 millions EUR, dont principalement

- 4,2 millions EUR de créances commerciales;
- 3,2 millions EUR de trésorerie.

Au passif

Au 30 septembre 2015, les capitaux propres s'élèvent à 287,6 millions EUR contre 274,1 millions EUR au 30 septembre 2014. La hausse s'explique principalement par l'augmentation de capital de 7.996.527,33 EUR (prime d'émission incluse) réalisée le 26 février 2015 par apport de créances de dividendes.

Les dettes financières s'élèvent à 214,6 millions EUR au 30 septembre 2015 dont

- 160,8 millions EUR à plus d'un an;
- 53,7 millions EUR à moins d'un an.

Outre les dettes financières à plus d'un an, les passifs non courants comprennent principalement la valeur négative des instruments de couverture (14,5 millions EUR) et un passif d'impôt différé de 2,7 millions EUR représentant essentiellement le montant d'exit tax estimé en cas de fusion de la filiale Primmodev avec Ascencio .

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 42,2 % au 30 septembre 2015 contre 38,1 % au 30 septembre 2014.

Ascencio dispose au 30 septembre 2015 d'une capacité d'investissement de 83 millions EUR avant que son ratio ne dépasse le seuil de 50% et est en mesure de poursuivre sa croissance via l'acquisition de nouveaux immeubles en Belgique et en France correspondant à sa stratégie et répondant à ses critères de qualité et de rentabilité.

Attestation du commissaire

Le commissaire a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels consolidés et a confirmé que les données comptables reprises dans le présent communiqué ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les comptes annuels consolidés.

Affectation du résultat de l'exercice 2014/2015

Compte tenu de la croissance des résultats, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 29 janvier 2016 de distribuer un dividende brut de 3,05 € par action, soit une hausse de 2% par rapport à l'exercice précédent. Ce dividende pourrait, le cas échéant, être payable en actions³.

³ Sous réserve d'une décision du conseil d'administration

Perspectives

La société cherche à poursuivre sa croissance par de nouveaux investissements répondant aux critères qualitatifs et financiers qu'elle s'est fixés. Sur base des hypothèses actuelles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Ascencio estime pouvoir continuer à distribuer à l'avenir un dividende au moins égal à celui proposé pour cet exercice.

Calendrier financier⁴

Assemblée générale ordinaire 2016	29 janvier 2016 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2015	4 mars 2016
Rapport financier semestriel au 31 mars 2016	10 juin 2016
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2016	5 août 2016
Communiqué annuel au 30 septembre 2016	25 novembre 2016
Assemblée générale ordinaire 2017	31 janvier 2017 à 14h30

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2015 consultable sur le site www.ascencio.be à partir du 23 décembre 2015.

ASCENCIO est une SIR (Société Immobilière Réglementée) dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur de 521 millions EUR.
Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 347 millions EUR au 30 septembre 2015.
Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet www.ascencio.be.

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK⁵
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 Ces dates sont sous réserve de modification

⁵ Gérant de la SPRL Somabri