

COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 4 août 2016
Sous embargo jusqu'à 17h40

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2015/2016

- Résultat d'exploitation de 24,6 millions EUR (+ 9,7 %) et résultat net courant de 18,8 millions EUR (+ 10,6%) par rapport au 30 juin 2015
- Juste valeur des immeubles de placement de 574 millions EUR, en augmentation de 53 millions EUR par rapport au 30 septembre 2015
- Résultat net courant par action de 2,95 EUR¹ contre 2,72 EUR au 30 juin 2015 (+8,5%)
- Taux d'occupation stable de 98,2% au 30 juin 2016
- Taux d'endettement consolidé de 43,1% au 30 juin 2016
- Prévision d'un dividende brut d'au moins 3,10 EUR par action

Chiffres clés consolidés au 30 juin 2016

Les **revenus locatifs** sont en hausse de 8,6% par rapport aux 9 premiers mois de l'exercice 2014/2015 et s'élèvent à 28,9 millions EUR.

Cette progression résulte des importants investissements réalisés

- durant l'exercice précédent : acquisition d'un retail park à Couillet et de quatre immeubles commerciaux en Belgique et en France en mars 2015;
- durant l'exercice en cours : acquisition de trois magasins Grand Frais en France le 22 décembre 2015 et de trois immeubles commerciaux en Espagne le 1er mars 2016.

A périmètre constant, les loyers sont stables.

Le résultat immobilier atteint 28,6 millions EUR.

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 24,6 millions EUR (22,5 millions EUR au 30 juin 2015), soit une progression de 9,7%.

Les investissements de l'exercice ayant été financés par endettement, les charges d'intérêts s'élèvent à 5,5 millions EUR contre 5,1 millions EUR au 30 juin 2015.

Le coût moyen de l'endettement s'est élevé à 3,09% (marges et coût des instruments de couverture inclus), en baisse par rapport aux neuf premiers mois de l'exercice 2014/2015 (3,54%).

¹ La comparaison des données par action est influencée par les 181.918 nouvelles actions émises le 26 février 2016 dans le cadre du dividende optionnel.

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en mars 2016 en Espagne et à la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le résultat net courant s'élève au 30 juin 2016 à 18,8 millions EUR, soit une progression de 11,7% par rapport au 30 juin 2015. Le résultat net courant par action s'établit à 2,95 EUR (2,72 EUR/action au 30 juin 2015).

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

- + 15,8 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement (IAS 40), résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution et de VLE en légère augmentation ;
- - 0,4 million EUR de baisse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,3 millions EUR d'impôts différés relatifs à la taxation différée (retenue à la source de 5%) des plus-values latentes sur les actifs français.

Le résultat net des neuf premiers mois de l'exercice s'établit à 34,4 millions EUR contre 18,9 millions au 30 juin 2016.

RESULTATS CONSOLIDES	30/06/2016 (000 EUR) 9 mois	30/06/2015 (000 EUR) 9 mois	30/06/2016 (000 EUR) 3 mois	30/06/2015 (000 EUR) 3 mois
Résultat immobilier	28.615	26.195	9.875	9.249
Autres recettes et frais d'exploitation	31	3	29	32
Charges immobilières	-1.644	-1.610	-641	-592
Frais généraux	-2.355	-2.124	-786	-646
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	24.648	22.463	8.478	8.042
Revenus financiers (hors impact IAS 39)	0	1	0	0
Charges d'intérêts	-5.464	-5.074	-1.884	-1.786
Autres charges financières (hors impact IAS 39)	-145	-172	-42	-24
Impôts sur le résultat net courant	-236	-381	-161	-35
Résultat net courant (1)	18.804	16.837	6.393	6.197
Résultat sur vente d'immeubles de placement	354	20	125	20
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.816	-268	-661	672
Autre résultat sur portefeuille	0	90	0	0
Résultat sur le portefeuille	16.171	-158	-535	692
Impact IAS 39	-404	2.482	-232	2.202
Impôts différés	-261	-244	0	-41
Exit Tax	50	-43	0	0
Résultat net	34.360	18.874	5.624	9.049

Résultat net courant par action (EUR)	2,95	2,72	1,00	1,00
Résultat net par action (EUR)	5,40	3,05	0,88	1,46

Nombre total d'actions existantes	6.364.686	6.182.768	6.364.686	6.182.768
--	------------------	------------------	------------------	------------------

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

Bilan consolidé au 30 juin 2016

(000 EUR)	30/06/2016	30/09/2015
Total des actifs	584.705	531.265
Immeubles de placement	574.362	520.974
Autres actifs non courants	2.227	1.066
Créances commerciales	966	4.234
Trésorerie	2.213	3.153
Autres actifs courants	4.937	1.837
Capitaux propres et passifs	584.705	531.265
Capitaux propres	312.384	287.620
Dettes financières non courantes	198.670	160.830
Autres dettes non courantes	17.244	17.420
Impôts différés	496	2.731
Dettes financières courantes	45.168	53.733
Autres dettes courantes	10.743	8.930

La valeur intrinsèque par action² s'établit à 49,08 EUR au 30 juin 2016 contre 46,52 EUR au 30 septembre 2015.

Le ratio d'endettement³ s'établit au 30 juin 2016 à 43,1 % contre 44,4 % au 31 mars 2016 et 42,2 % au 30 septembre 2015.

Investissements

Au cours des 9 premiers mois de l'exercice, Ascencio a procédé à trois acquisitions en France et trois acquisitions en Espagne pour un montant d'investissement total de 44,4 millions EUR :

- le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis 3 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m²), par la reprise des parts de 3 SCI françaises. Les magasins sont situés à Guyancourt (au sud-ouest de Paris), à La Teste de Buch (dans le département de la Gironde) et à Viriat (au nord de Bourg-en-Bresse). En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,0 millions EUR.
- le 1er mars 2016, Ascencio a réalisé un premier investissement en Espagne en acquérant 3 magasins exploités sous l'enseigne « Worten » d'une superficie totale de 11.828 m². Les magasins sont situés dans les meilleurs retail parks de Madrid, Barcelone et Valence. En base annuelle, ces trois entités commerciales génèrent des loyers à hauteur de 1,8 millions EUR.

Ascencio a par ailleurs agrandi son site de Caen afin de permettre à son locataire Intersports de s'étendre sur une surface additionnelle de 1.340 m².

A périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 2,6% résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en diminution et de VLE en légère augmentation.

² Sur base du nombre total d'actions existantes au 30/06/2016, soit 6.364.686 (contre 6.182.768 actions au 30/09/2015).

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

Désinvestissements

Le 23 décembre 2015, Ascencio a cédé à la ville de Verviers, avec une légère plus-value, l'ensemble de ses propriétés situées dans cette ville.

Le 31 mai 2016, Ascencio a cédé, avec une légère plus-value, l'immeuble à usage d'entrepôt de 9.879 m² situé à Heppignies.

Portefeuille immobilier au 30 juin 2016

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 594,3 millions EUR au 30 juin 2016, contre 538,6 millions au 30 septembre 2015.

(000 EUR)	30/06/2016	31/03/2016	30/09/2015
Valeur d'investissement (*)	594.306	598.346	538.551
Juste valeur (*)	574.362	578.022	520.974
Loyers contractuels	39.821	40.046	37.101
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés	40.570	40.794	37.962
Rendement brut	6,70%	6,69%	6,89%
Taux d'occupation (**) en %	98,2%	98,2%	97,7%

(*) hors projets en développement

(**) basé sur la valeur locative

Le taux d'occupation au 30/06/2016 s'élève à 98,2 %.

Événements et transactions importants après le 30 juin 2016

Il ne s'est produit aucun événement significatif depuis le 30 juin 2016.

Perspectives

Suite aux récentes acquisitions, Ascencio prévoit que ses revenus locatifs de l'exercice en cours devraient s'élever à 38,8 millions EUR contre 36,0 millions EUR durant l'exercice 2015/2016.

Sur base de ces prévisions, et des résultats favorables obtenus au cours des neuf premiers mois, la société envisage la proposition d'un dividende brut qui devrait s'élever au moins à 3,10 EUR par action.

Ascencio poursuit l'étude de nouveaux projets d'investissement portant sur des actifs de qualité, en privilégiant la pérennité des cash-flows et la création de valeur pour les actionnaires.

Calendrier financier

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2016	25 novembre 2016
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2017 à 14h30
Mise en paiement du dividende	3 février 2017

ASCENCIO est une SIR (Société Immobilière Réglementée) dont la cible privilégiée est le retail warehouse.
Ses immeubles représentent une juste valeur de 574 millions EUR.
Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles.
Sa capitalisation boursière s'élève à 403 millions EUR au 30 juin 2016.

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

Pour toute information complémentaire :

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

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

⁴ Gérant de la SPRL Somabri