

**COMMUNIQUE DE PRESSE**  
**Information réglementée**

Le 24 novembre 2016  
Sous embargo jusqu'à 17h40

**RESULTATS DE L'EXERCICE 2015-2016**

- ◇ **RESULTAT NET COURANT<sup>(APM)</sup> : 25,0 MILLIONS EUR, EN HAUSSE DE 9,1%**
- ◇ **JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT : 572 MILLIONS EUR, EN HAUSSE DE 51 MILLIONS EUR**
- ◇ **TAUX D'OCCUPATION EN HAUSSE A 98,6%, CONTRE 97,7% AU 30/09/2015**
- ◇ **ACTIF NET PAR ACTION<sup>(APM)</sup> : 49,97 EUR AU 30/09/2016 CONTRE 46,52 EUR AU 30/09/2015**
- ◇ **PROPOSITION DE PORTER LE DIVIDENDE BRUT DE 3,05 EUR A 3,20 EUR PAR ACTION, DONT UN MONTANT DE 3,00 EUR PAYABLE EN ACOMPTE SUR DIVIDENDE DANS LE CADRE D'UN DIVIDENDE OPTIONNEL EN ACTIONS**

A l'aube de la célébration de son dixième anniversaire, Ascencio enregistre à nouveau une belle progression de ses résultats.

La valeur du portefeuille immobilier s'est encore accrue de plus de 50 millions EUR avec notamment un premier investissement de près de 30 millions EUR par l'acquisition de 3 bâtiments commerciaux dans les meilleurs retail parks en Espagne. Dans le même temps, Ascencio a cédé pour plus de 20 millions EUR d'actifs non stratégiques en Belgique.

Au niveau financier, le coût des financements bancaires a diminué bien qu'aucune restructuration des instruments de couverture existants n'ait été mise en œuvre et que la politique d'une couverture des taux d'intérêt à hauteur de plus de 70% ait été étendue jusqu'en 2020.

Sur le plan opérationnel, les résultats sont aussi très satisfaisants avec un taux d'occupation supérieur à 98% et un niveau de créances douteuses inférieur à 0,03% des loyers encaissés.

Nous devons rester attentifs à la menace que représente le commerce électronique mais en offrant aux consommateurs des espaces de qualité facilement accessibles et des concepts commerciaux complémentaires et diversifiés, nous pensons pouvoir poursuivre notre développement.

---

<sup>(APM)</sup> Indicateur Alternatif de Performance (« APM – Alternative Performance Measures ») au sens des Guidelines ESMA : cf annexe 1.

## Le portefeuille immobilier d'Ascencio

Ascencio détient au 30 septembre 2016 un portefeuille de 102 immeubles répartis en Belgique, en France et en Espagne pour une surface totale de 415.982 m<sup>2</sup>.

	Superficie (m <sup>2</sup> )		Juste valeur (000 EUR)	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Belgique	288.562	318.165	345.310	353.180
France	115.592	98.193	199.047	167.794
Espagne	11.828	0	27.775	0
<b>TOTAL</b>	<b>415.982</b>	<b>416.358</b>	<b>572.132</b>	<b>520.974</b>

### Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a procédé à plusieurs acquisitions en France et en Espagne pour un montant d'investissement total de 56 millions EUR :

- le 22 décembre 2015, Ascencio a acquis 3 magasins exploités sous l'enseigne « Grand Frais » (6.600 m<sup>2</sup>), 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 million 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 m<sup>2</sup>. 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.
- le 16 septembre 2016, Ascencio a acquis un magasin But de 7.000 m<sup>2</sup> situé dans la zone commerciale de Nancy Houdemont. En base annuelle, il génère 0,8 millions EUR de loyers.

A Caen, Ascencio a construit 1.340 m<sup>2</sup> supplémentaires afin de permettre à Intersport d'augmenter sa surface de vente à 3.340 m<sup>2</sup>.

Sur le site de La Louvière, Ascencio a construit 2.500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales supplémentaires qui ont été prises en location par Traffic et par Club.

### Désinvestissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a procédé aux cessions suivantes :

- le 23 décembre 2015, Ascencio a cédé à la ville de Verviers l'ensemble de ses propriétés situées dans cette ville.
- le 31 mai 2016, Ascencio a cédé l'immeuble à usage d'entrepôt de 9.879 m<sup>2</sup> situé à Heppignies.
- le 26 septembre 2016, Ascencio a vendu un portefeuille de 17 immeubles comprenant 16 emplacements commerciaux situés à Mont-sur-Marchienne, Charleroi, Herstal, Spa, Soignies, Seraing, Leuze, Lessines, Florennes, Courcelles, Marcinelle (3), Virton, Couvin et Andenne pour une surface totale proche de 15.000 m<sup>2</sup>, ainsi que l'immeuble semi-industriel de Braine l'Alleud (2.630 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et d'entrepôts).

À périmètre constant, la valeur du portefeuille a enregistré une progression de 3,0 % résultant de la hausse de la valorisation des immeubles par les experts, liée à la prise en compte de taux de capitalisation en baisse et de VLE (Valeur Locative Estimée) en légère augmentation.

(000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Valeur d'investissement (hors projets de développement) <sup>(APM)</sup>	593.131	538.551
Juste valeur (hors projets de développement)	572.132	520.974
Loyers contractuels <sup>(APM)</sup>	39.850	37.101
Loyers contractuels comprenant la valeur locative estimée des immeubles inoccupés <sup>(APM)</sup>	40.398	37.962
<b>Rendement brut</b>	<b>6,72%</b>	<b>6,89%</b>
<b>Taux d'occupation en %</b>	<b>98,6%</b>	<b>97,7%</b>

Malgré un contexte économique morose, Ascencio est parvenu à encore améliorer légèrement son taux d'occupation de 97,7% à 98,6%.

### Synthèse des comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2016

RESULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>38.835</b>	<b>35.978</b>
Charges relatives à la location	-87	-100
Charges locatives non refacturées	-286	-413
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>38.462</b>	<b>35.465</b>
Autres recettes et frais d'exploitation	25	-12
Charges immobilières	-2.382	-2.308
Frais généraux	-3.235	-2.807
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>32.870</b>	<b>30.338</b>
<i>Marge opérationnelle <sup>(APM)</sup></i>	<b>84,6%</b>	<b>84,3%</b>
Revenus financiers	1	1
Charges d'intérêts nettes	-7.307	-6.846
Autres charges financières	-204	-195
Impôts sur le résultat courant (*)	-343	-360
<b>RÉSULTAT NET COURANT <sup>(APM)</sup></b>	<b>25.017</b>	<b>22.938</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	120	-50
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	15.005	-2.518
Autre résultat sur portefeuille	0	90
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>15.125</b>	<b>-2.478</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)</b>	<b>162</b>	<b>2.364</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>50</b>	<b>-43</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>-118</b>	<b>-235</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>40.237</b>	<b>22.547</b>

(\*) Impôts hors impôts différés et hors exit tax

Les revenus locatifs de l'exercice sont en hausse de 7,9% par rapport à l'exercice précédent et s'élèvent à 38,8 millions EUR.

Cette progression résulte des investissements réalisés au cours des deux derniers exercices.

A périmètre constant, les loyers sont stables (- 0,2%).

Le tableau ci-après reprend les revenus locatifs par pays :

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2016		30/09/2015	
Belgique	24.784	64%	24.602	68%
France	13.019	33%	11.376	32%
Espagne	1.033	3%	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>38.836</b>	<b>100%</b>	<b>35.978</b>	<b>100%</b>

Le résultat immobilier atteint 38,5 millions EUR (contre 35,5 millions EUR en 2014/2015).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'établit à 32,9 millions EUR (30,3 millions EUR l'exercice précédent), soit une progression de 8,3%.

La marge opérationnelle s'établit à 84,6%.

Les investissements de l'exercice ayant été financés par endettement, les charges d'intérêts s'élèvent à 7,3 millions EUR contre 6,8 millions EUR en 2014/2015.

Le coût moyen de l'endettement (marges et coût des instruments de couverture inclus)<sup>(APM)</sup> s'élève à 3,09 %, en baisse par rapport à celui de l'exercice 2014/2015 (3,47%).

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en mars 2016 en Espagne et de la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le résultat net courant s'élève à 25,0 millions EUR, soit une progression de 9,1% par rapport à l'exercice précédent.

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

- + 15,0 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 ;
- + 0,2 million EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,1 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 de l'exercice s'établit à 40,2 millions EUR contre 22,5 millions EUR l'exercice précédent.

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
<b>ACTIF</b>	<b>583.004</b>	<b>531.265</b>
Immeubles de placement	572.132	520.974
Autres actifs non courants	1.698	1.066
Créances commerciales	4.603	4.234
Trésorerie	3.341	3.153
Autres actifs courants	1.229	1.837
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>583.004</b>	<b>531.265</b>
Capitaux propres	318.032	287.620
Dettes financières non courantes	186.723	160.830
Autres passifs non courants	17.162	20.151
Dettes financières courantes	48.772	53.733
Autres passifs courants	12.315	8.931
<b>RATIO D'ENDETTEMENT (*)</b>	<b>42,7%</b>	<b>42,2%</b>

(\*) Calculé conformément à l'AR du 13/07/2014

## **A l'actif**

Au 30 septembre 2016, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 572,1 millions EUR, représentent 98,1% de l'actif consolidé, dont

- 345,3 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique;
- 199,0 millions EUR pour les immeubles situés en France;
- 27,8 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

## **Au passif**

Les dettes financières s'élèvent à 235,5 millions EUR (contre 214,6 millions EUR au 30 septembre 2015), dont

- 199,5 millions EUR à plus d'un an;
- 36,0 millions EUR à moins d'un an.

Les dettes financières à moins d'un an comprennent un montant de 21 millions EUR de billets de trésorerie émis dans le cadre d'un programme de papier commercial de 50 millions EUR maximum mis en place depuis juin 2016 en vue de réduire le coût moyen de financement de la société.

L'augmentation des dettes financières résulte du financement par endettement des investissements réalisés durant l'exercice.

Outre les dettes financières à plus d'un an, les passifs non courants comprennent principalement la valeur négative des instruments de couverture (14,2 millions EUR).

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 42,7% au 30 septembre 2016 contre 42,2% au 30 septembre 2015.

## **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 2015/2016 – Acompte sur dividende**

Compte tenu de la croissance des résultats, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 31 janvier 2017 de distribuer un dividende brut de 3,20 EUR par action, soit une hausse de 4,9% par rapport à l'exercice précédent.

Le gérant statutaire d'Ascencio SCA a décidé ce 23 novembre 2016 de distribuer un acompte sur le dividende de l'exercice 2015-2016. Cet acompte sur dividende s'élève à 3,00 EUR brut par action (soit 2,19 EUR net par action sur base d'un précompte mobilier de 27%).

Le gérant statutaire a également décidé d'offrir dans ce cadre aux actionnaires d'Ascencio, par le mécanisme du dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance, qui résulte de la distribution de l'acompte sur dividende, au capital de la Société, en contrepartie de l'émission de nouvelles actions (en plus de la possibilité de recevoir l'acompte sur dividende en espèces, et la possibilité d'opter pour une combinaison des deux options précédentes).

Les modalités de ce dividende optionnel sont détaillées dans le communiqué de presse y relatif diffusé également ce 24 novembre 2016, et dans le memorandum d'information disponible sur le site internet d'Ascencio.

## Perspectives

Pour l'exercice 2016-2017, sur base de la composition actuelle du portefeuille immobilier, les revenus locatifs devraient atteindre 39,8 millions EUR ce qui, sauf événements imprévus, permettrait la distribution d'un dividende brut du même ordre que celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2015-2016.

Avec un ratio d'endettement de 42,7% au 30 septembre 2016, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de 85 millions EUR avant que celui-ci ne dépasse le seuil de 50%.

La stratégie d'investissement d'Ascencio se focalise sur des emplacements commerciaux de qualité, généralement situés en périphérie d'agglomérations importantes.

Dans l'étude de nouveaux projets, la pérennité des cash-flows et la création de valeur pour l'actionnaire sont deux éléments prépondérants.

## Calendrier financier<sup>1</sup>

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2017 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2016	23 février 2017
Rapport financier semestriel au 31 mars 2017	12 juin 2017
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2017	3 août 2017
Communiqué annuel au 30 septembre 2017	27 novembre 2017
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2018 à 14h30

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2016 consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2017.

ASCENCIO est une SIR (Société Immobilière Réglementée) dont la cible privilégiée est le retail warehouse.  
Ses immeubles représentent une juste valeur de 572 millions EUR.  
Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles.  
Sa capitalisation boursière s'élève à 411 millions EUR au 30 septembre 2016.  
Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

### Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK<sup>2</sup>  
Directeur Général  
Tél : 071/91.95.00  
[marc.brisack@ascencio.be](mailto:marc.brisack@ascencio.be)

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

Michèle DELVAUX  
Directeur financier  
Tél : 071/91.95.00  
[michele.delvaux@ascencio.be](mailto:michele.delvaux@ascencio.be)

<sup>1</sup> Ces dates sont sous réserve de modification  
<sup>2</sup> Gérant de la SPRL Somabri

## ANNEXE 1

### Indicateurs Alternatifs de Performance (« APM – Alternative Performance Measures »)

Ascencio utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Mesures Alternatives de Performance (APM – Alternative Performance Measures) au sens des Guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Ces APM ont été définis par le secteur ou par Ascencio dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM reprises dans ce communiqué de presse sont identifiées par l'indication (APM). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques des comptes de résultats ou du bilan.

Les définitions des APM utilisés dans le présent communiqué de presse sont les suivantes :

#### Coût moyen de l'endettement

Coût des dettes financières (tel que dans les rubriques XXI et XXII du compte de résultats) divisé par le niveau moyen de l'endettement financier au cours de la période.

#### Loyers contractuels

Les loyers prévus aux termes des contrats de baux conclus avec la société à une date donnée. Cet APM permet de calculer le rendement du portefeuille à une date donnée.

#### Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs. Cet APM permet de mesurer la rentabilité opérationnelle des immeubles.

#### Résultat Net courant

Résultant avant résultat sur portefeuille, avant variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39), avant Exit tax et avant impôts différés.

Cet APM permet de mesurer la rentabilité de la société avant impact des éléments non récurrents à savoir les variations de valeurs non monétaires des immeubles et des actifs et passifs financiers, l'Exit tax et les impôts différés.

Cet indicateur n'est pas conforme aux guidelines établis par l'ESMA (« European Securities and Market Authorities »<sup>1</sup>) et en vigueur depuis le 3 juillet 2016. Un indicateur alternatif adéquat sera prochainement proposé par l'ensemble du secteur réuni au sein de l'association des Be-REIT.

#### Valeur d'investissement

La valeur d'un bien immeuble, estimée par un expert, droits de mutation non déduits, appelé anciennement valeur « acte en mains ».

Cet APM sert de base à la détermination de la juste valeur définie selon les normes comptables internationales IFRS.

#### Valeur locative estimée (« VLE »)

Le loyer potentiel tel que déterminé par les experts immobiliers indépendants pour les surfaces commerciales de la société, sur base de leurs connaissances du marché de l'immobilier en tenant compte de différents facteurs comme la localisation, la durée des baux, la qualité de l'immeuble et les conditions de marché.

---

<sup>1</sup> Autorité Européenne des Marchés Financiers