

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 23 février 2017
Sous embargo jusqu'à 17h40

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2016-2017

RESULTATS OPERATIONNELS SOLIDES

- Revenus locatifs : 9,90 millions EUR, en progression de 6,1%
- Valeur du portefeuille en légère progression à périmètre constant (+ 0,3%)

RESULTATS PAR ACTION CONFORMES AUX PREVISIONS

- Résultat net des activités clés¹: 1,00 EUR par action, stable par rapport au 31/12/2015 malgré un nombre d'actions en hausse de 5%
- Résultat net : 1,85 EUR par action

INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DU 1^{ER} TRIMESTRE

- Acquisition des commerces du site des Papeteries de Genval
- Suite à cet investissement, le portefeuille passe le cap des 600 millions EUR

RATIO D'ENDETTEMENT INFERIEUR A 50%

- Ratio d'endettement² de 45,1% au 31/12/2016
- Capacité d'investissement de 46 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50%.

¹ Correspond à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action ». Voir page 7 du présent communiqué.

² Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR

Portefeuille immobilier au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 602,2 millions EUR contre 572,1 millions au 30 septembre 2016.

(000 EUR)	31/12/2016	30/09/2016
PORTEFEUILLE EN DÉBUT DE PERIODE	572.132	520.974
Acquisitions	27.322	57.413
Cessions	0	-21.261
Variation de juste valeur	2.739	15.005
PORTEFEUILLE EN FIN DE PERIODE	602.193	572.132

L'augmentation enregistrée sur le 1^{er} trimestre résulte principalement de l'acquisition, en date du 22 décembre 2016, d'un droit d'emphytéose de 99 ans sur les commerces du site des Papeteries de Genval. Cet ensemble commercial, d'une superficie de 10.007 m², a été inauguré en août 2015. Il abrite plus de 30 enseignes parmi lesquelles Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum et Boulangerie Louise.

Le site génère un loyer net global annuel de 1,5 millions EUR (après déduction de la redevance emphytéotique annuelle). Il contribuera aux résultats à partir du 1^{er} janvier 2017. Cet investissement a été financé par endettement.

Durant ce trimestre, de nouveaux baux ont été conclus ou renouvelés avec des enseignes de qualités ce qui permet le maintien du taux d'occupation à des niveaux élevés.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,9%, en légère baisse par rapport au 30 septembre 2016 en raison du vide locatif actuel sur le site des Papeteries de Genval, dont le taux d'occupation s'élève actuellement à près de 90%.

Au 31 décembre 2016, la répartition du portefeuille entre les 3 pays dans lesquels Ascencio est présent est la suivante :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR)	(%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	384.191	374.205	62,1%	25.732	97,4%	6,7%
France	210.897	199.853	33,2%	13.940	98,7%	6,6%
Espagne	28.838	28.135	4,7%	1.770	100,0%	6,1%
TOTAL	623.927	602.193	100%	41.442	97,90%	6,64%

Résultats consolidés du 1^{er} trimestre de l'exercice 2016/2017

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	Q1 du 30/09/2016 au 31/12/2016	Q1 du 30/09/2015 au 31/12/2015
REVENUS LOCATIFS	9.900	9.335
Charges relatives à la location	-74	-27
Charges locatives et taxes non refacturées	-84	-52
RÉSULTAT IMMOBILIER	9.742	9.256
Autres recettes et frais d'exploitation	0	0
Charges immobilières	-449	-482
Frais généraux	-811	-748
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.483	8.026
Marge opérationnelle (*)	85,7%	86,0%
Revenus financiers	3	-1
Charges d'intérêts nettes	-1.789	-1.769
Autres charges financières	-89	-58
Impôts sur le résultat courant	-128	-26
RÉSULTAT NET DES ACTIVITES CLES (*)	6.480	6.172
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	229
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.739	14.518
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	2.739	14.747
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)	2.814	655
Exit Tax	0	0
Impôts différés	-40	-142
RÉSULTAT NET	11.993	21.432
Résultat net des activités clés par action (EUR) (*)	1,00	1,00
Résultat net par action (EUR) (*)	1,85	3,47
Nombre d'actions	6.497.594	6.182.768

Les **revenus locatifs** progressent de 6,1% et s'élèvent à 9,90 millions EUR contre 9,33 millions EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent, grâce à la contribution des investissements réalisés en 2015/2016.

Pour rappel, les principaux investissements de 2015/2016 se sont élevés à 56 millions EUR et ont principalement porté sur :

- l'acquisition de 3 sites Grand Frais en France ;
- l'acquisition de 3 magasins Worten en Espagne ;
- l'acquisition d'un magasin But près de Nancy en France.

Le **résultat net des activités clés**(*) du 1^{er} trimestre s'établit à 6,48 millions EUR contre 6,17 millions EUR au 31 décembre 2015, soit une progression de 5%.

Après prise en compte de la variation positive de la juste valeur du portefeuille (+ 2,74 millions EUR) et de la variation positive des instruments de couverture de taux (+ 2,81 millions EUR), le **résultat net** du 1^{er} trimestre s'élève à 11,99 millions EUR.

Exprimé par action, le résultat net courant(*) s'élève à 1,00 EUR par action.

Le **ratio d'endettement (avant affectation du solde du dividende de l'exercice 2015/2016)** se situe au 31 décembre 2016 à 45,1 %. Au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, le **coût moyen de l'endettement**(*) (marges et coût des instruments de couverture inclus) s'est élevé à 3,16 % contre 3,40% au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent.

Grâce aux nouveaux instruments de couverture mis en place durant ces derniers mois avec des départs différés, conclus sur base de taux inférieurs ou égaux à 0,41% pour des montants proches de 100 millions EUR, le coût moyen de l'endettement diminuera significativement à partir de juillet 2018.

Bilan consolidé au 31 décembre 2016

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/12/2016	30/09/2016
ACTIF	610.116	583.004
Immeubles de placement	602.193	572.132
Autres actifs non courants	1.879	1.698
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	1.455	4.603
Trésorerie	2.496	3.341
Autres actifs courants	2.093	1.229
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	610.116	583.004
Fonds propres	318.396	318.032
Dettes financières non courantes	206.914	186.723
Autres passifs non courants	13.832	16.810
Impôts différés	3.088	352
Dettes financières courantes	59.960	48.772
Autres passifs courants	7.926	12.315

La **valeur intrinsèque** par action(*) (avant affectation du solde du dividende brut de l'exercice précédent) s'établit à 49,00 EUR au 31 décembre 2016 contre 49,97 EUR au 30 septembre 2016.

Événements et transactions importants après le 31 décembre 2016

Aucun événement important ne s'est produit après le 31 décembre 2016

Perspectives

Avec un ratio d'endettement de 45 % au 31 décembre 2016, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de 46 millions EUR avant que celui-ci ne dépasse le seuil de 50%.

Ascencio poursuit sa stratégie d'investissement focalisée sur des emplacements de qualité, généralement situés en périphérie d'agglomérations importantes.

Sur base des hypothèses actuelles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, Ascencio est confiante de pouvoir continuer à distribuer pour l'exercice en cours un dividende comparable à celui de l'exercice précédent.

Calendrier financier

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 2018	31 janvier 2018 à 14h30

Pour tout renseignement complémentaire :

Marc BRISACK³

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

Michèle DELVAUX

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

Stéphanie VANDEN BROECKE

Directeur Juridique
Tél : 071.91.95.18
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

³ Gérant de la SPRL Somabri

Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP)

Suite à l'entrée en vigueur de la directive « ESMA guidelines on Alternative Performance Measures » de la European Securities and Markets Authority (ESMA), les Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (*).

Leur définition et leur utilité figurent à la fin du rapport annuel 2015/2016 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		31/12/2016	31/12/2015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	8.483	8.027
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	9.900	9.334
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	85,7%	86,0%

Résultat net des activités clés

		31/12/2016	31/12/2015
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)		8.483	8.027
Revenus financiers (000 EUR)		3	0
Charges d'intérêts nets (000 EUR)		-1.789	-1.770
Autres charges financières (000 EUR)		-89	-59
Impôts des sociétés (000 EUR)		-168	-168
Impôts différés (000 EUR)		40	142
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES (000 EUR)		6.480	6.173
Nombre d'actions en circulation ayant droit au dividende		6.497.594	6.182.768
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES PAR ACTION (EUR)		1,00	1,00

Valeur d'actif net (VAN) excluant la valeur des IRS

	31/12/2016	30/09/2016
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	318.396	318.032
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
VAN par action (EUR)	49,00	49,97
Retraitements :		
Juste valeur des IRS (Interest Rate Swaps) (000 EUR)	11.441	14.231
Valeur d'Actif Net (VAN) excluant la juste valeur des IRS (000 EUR) (1)	329.837	332.263
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
VAN par action excluant la juste valeur des IRS (EUR)	50,76	52,20

Coût moyen de l'endettement

		31/12/2016	31/12/2015
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		1.789	1.769
Commissions de non utilisation de crédits		66	44
Frais de mise en place des crédits		8	8
COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	1.863	1.821
DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE	= B	235.686	214.341
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= (A x 4) / B	3,16%	3,40%

Ratio de couverture

(000 EUR)		31/12/2016	30/09/2016
Dettes financières à taux fixe		58.069	58.489
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		120.000	120.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		20.000	20.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE	= A	198.069	198.489
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		37.006	37.006
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	266.874	235.495
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	74,2%	84,3%