

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 27 novembre 2017  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### RESULTATS ANNUELS CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2016-2017

---

### ASCENCIO 2007/2017 – RESULTATS SOLIDES DIVIDENDE EN CROISSANCE

---

**CE DIVIDENDE DE 3,30 EUR EST LE RESULTAT DE LA BONNE TENUE DES ACTIVITES IMMOBILIERES D'ASCENCIO SUR LES MARCHES BELGE, FRANÇAIS ET ESPAGNOL. LE PORTEFEUILLE PASSE LE CAP DES 600 MILLIONS EUR.**

#### RESULTATS OPERATIONNELS SOLIDES ET EN CROISSANCE

- Revenus locatifs : 40,78 millions EUR, en progression de 5,0%
- Valeur du portefeuille en légère progression à périmètre constant (+ 1,5%)

#### RESULTATS PAR ACTION

- Résultat net des activités clés<sup>1</sup>: 4,04 EUR par action, en progression de 2,8% par rapport au 30/09/2016, malgré un nombre d'actions en hausse de 2%
- Résultat net : 6,34 EUR par action

#### INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DE L'EXERCICE

- Acquisition des commerces du site des Papeteries de Genva le 22 décembre 2016
- Suite à cet investissement, le portefeuille passe le cap des 600 millions EUR et s'élève à 613 millions EUR au 30/09/2017.

#### RATIO D'ENDETTEMENT DE 42,6% AU 30/09/2017

- Capacité d'investissement de l'ordre de 90 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50% (avant affectation du résultat).

#### DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2016/2017

- Proposition de distribuer un dividende brut de 3,30 EUR par action, en hausse de 3,1%, représentant un pay-out statutaire de 81,6 %

---

<sup>1</sup> Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 8 et 9 du présent communiqué.

## Présentation

Ascencio SCA est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 104 immeubles répartis sur la Belgique, la France et l'Espagne pour une juste valeur de 613 millions EUR au 30 septembre 2017.

Une dizaine de secteurs d'activités sont représentés avec toutefois une prédominance du secteur alimentaire sous des enseignes telles que le groupe Mestdagh, Carrefour, Grand Frais (France), Delhaize, Aldi et Lidl. Les enseignes Brico/Brico Plan It, Worten, Décathlon, Krëfel, Hubo, Orchestra et Conforama (France) sont d'autres locataires importants de la SIR.

Ascencio SCA est cotée sur Euronext Bruxelles. Sa capitalisation boursière s'élève à 398 millions EUR au 30 septembre 2017 (cours de l'action à cette date : 61,25 EUR).

## Résultats consolidés annuels de l'exercice 2016/2017

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>40.782</b>	<b>38.835</b>
Charges relatives à la location	-330	-87
Charges locatives et taxes non refacturées	-436	-286
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>40.016</b>	<b>38.462</b>
Charges immobilières	-2.413	-2.382
Frais généraux	-3.397	-3.235
Autres recettes et frais d'exploitation	10	25
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>34.216</b>	<b>32.870</b>
<i>Marge opérationnelle</i> <sup>2</sup>	<b>83,9%</b>	<b>84,6%</b>
Revenus financiers	3	1
Charges d'intérêts nettes	-7.165	-7.307
Autres charges financières	-370	-204
Impôts sur le résultat des activités clés	-457	-343
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITES CLES</b> <sup>2</sup>	<b>26.227</b>	<b>25.017</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	120
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8.573	15.005
Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>8.573</b>	<b>15.125</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>6.584</b>	<b>162</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>-187</b>	<b>-118</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>41.197</b>	<b>40.237</b>
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITES CLES PAR ACTION</b> <sup>2</sup>	<b>4,04</b>	<b>3,93</b>
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b> <sup>2</sup>	<b>6,34</b>	<b>6,32</b>
<b>NOMBRE D'ACTIONS</b>	<b>6.497.594</b>	<b>6.364.686</b>

<sup>2</sup> Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 8 et 9 du présent communiqué.

Les **revenus locatifs** de l'exercice progressent de 5,0% et s'élèvent à 40,78 millions EUR contre 38,84 millions EUR l'exercice précédent.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2017		30/09/2016	
Belgique	25.070	61%	24.784	64%
France	13.911	34%	13.019	33%
Espagne	1.801	4%	1.033	3%
<b>TOTAL</b>	<b>40.782</b>	<b>100%</b>	<b>38.835</b>	<b>100%</b>

Cette progression résulte des investissements réalisés

- durant l'exercice précédent : acquisition de trois magasins Grand Frais en France le 22 décembre 2015, de trois immeubles commerciaux en Espagne le 1er mars 2016 et d'un magasin But près de Nancy en France le 16 septembre 2016 ;
- durant l'exercice en cours : acquisition des commerces du site des Papeteries de Genval en décembre 2016.

A périmètre constant, les loyers progressent de 0,7 %.

Le **résultat immobilier** atteint **40,02 millions EUR** (+ 4,0 % par rapport au 30 septembre 2016).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 34,22 millions EUR (32,87 millions EUR au 30 septembre 2016), soit une progression de 4,1 %. La **marge opérationnelle**<sup>3</sup> s'établit à 83,9 %.

Les **charges d'intérêts nettes**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 7,16 millions EUR (-1,9 % par rapport au 30 septembre 2016).

Le **coût moyen de l'endettement**<sup>3</sup> (2,94 % marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport au 30 septembre 2016 (3,09%).

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles détenus en Espagne et à Genval et de la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le **résultat net des activités clés**<sup>3</sup> s'élève au 30 septembre 2017 à 26,23 millions EUR, soit une progression de 4,8 % par rapport au 30 septembre 2016.

Le **résultat net des activités clés exprimé par action**<sup>3</sup> s'établit à 4,04 EUR (3,93 EUR/action au 30 septembre 2016), en augmentation de 2,8 % malgré un nombre d'actions plus élevé.

Les **éléments non monétaires du compte de résultats** comprennent

- + 8,6 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 diminution des taux de capitalisation sur certains immeubles ;
- + 6,6 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.

Le **résultat net** s'établit à 41,20 millions EUR contre 40,24 millions EUR au 30 septembre 2016.

<sup>3</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 8 et 9 du présent communiqué.

## Bilan consolidé au 30 septembre 2017

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>ACTIF</b>	<b>625.414</b>	<b>583.004</b>
Immeubles de placement	613.317	572.132
Autres actifs non courants	2.877	1.698
Créances commerciales	4.000	4.603
Trésorerie	2.919	3.341
Autres actifs courants	2.301	1.229
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>625.414</b>	<b>583.004</b>
Capitaux propres	346.281	318.032
Dettes financières non courantes	185.455	186.723
Autres passifs non courants	13.656	17.162
Dettes financières courantes	69.183	48.772
Autres passifs courants	10.839	12.315
<b>RATIO D'ENDETTEMENT (*)</b>	<b>42,6%</b>	<b>42,7%</b>

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

### A l'actif

Au 30 septembre 2017, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 613,3 millions EUR et représentent 98,1% de l'actif consolidé, dont

- 381,2 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique;
- 203,2 millions EUR pour les immeubles situés en France;
- 28,9 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

### Au passif

Les dettes financières s'élèvent à 254,6 millions EUR (contre 235,5 millions EUR au 30 septembre 2016), dont

- 185,4 millions EUR à plus d'un an;
- 69,2 millions EUR à moins d'un an.

Les dettes financières à moins d'un an comprennent un montant de 43 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 (8,3 millions EUR).

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 42,6% au 30 septembre 2017 contre 42,7% au 30 septembre 2016.

## Actif net par action

	30/09/2017	30/09/2016
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	346.281	318.032
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'Actif Net par action (EUR)</b>	<b>53,29</b>	<b>49,97</b>
Retraitements :		
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	7.530	14.231
<b>Valeur d'Actif Net excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (000 EUR)</b>	<b>353.811</b>	<b>332.263</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'actif net par action excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (EUR)</b>	<b>54,45</b>	<b>52,20</b>

## Portefeuille immobilier au 30 septembre 2017

Au 30 septembre 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 613,3 millions EUR contre 572,1 millions EUR au 30 septembre 2016.

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
<b>SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE</b>	<b>572.132</b>	<b>520.974</b>
Acquisitions	32.612	57.413
Cessions	0	-21.261
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	8.573	15.005
<b>SOLDE DE FIN DE PERIODE</b>	<b>613.317</b>	<b>572.132</b>

L'augmentation enregistrée depuis le début de l'exercice résulte principalement de l'acquisition, en date du 22 décembre 2016, d'un droit d'emphytéose de 99 ans sur les immeubles commerciaux du site des Papeteries de Genval. Cet ensemble commercial, d'une superficie de 10.007 m<sup>2</sup>, 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 de Genval génère un loyer net global annuel de 1,5 millions EUR (après déduction de la redevance emphytéotique annuelle). Il contribue aux résultats depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Cet investissement a été financé par endettement.

Ascencio s'est par ailleurs porté acquéreur d'un supermarché Carrefour Market situé à Anderlecht dans le projet Nautilus actuellement en cours de construction. Il sera exploité par le groupe Mestdagh et devrait ouvrir ses portes en juillet 2018. Il génèrera un revenu locatif de 0,26 million EUR par an.

Ascencio a également réalisé une extension de son site de Jambes, par la construction d'une surface de 1.010 m<sup>2</sup> prise en location par Action dès la fin des travaux le 28 septembre 2017.

Au 30 septembre 2017, la répartition du portefeuille (hors projets de développement) entre les 3 pays dans lesquels Ascencio est présent est la suivante :

<b>PAYS</b>	<b>Valeur d'investissement (000 EUR)</b>	<b>Juste valeur (000 EUR) (%)</b>	<b>Loyers contractuels (000 EUR)</b>	<b>Taux d'occupation (%)</b>	<b>Rendement brut (%)</b>
Belgique	391.390	377.567 61,9%	25.708	96,9%	6,6%
France	215.582	203.203 33,3%	13.664	96,7%	6,3%
Espagne	29.646	28.923 4,7%	1.822	100,0%	6,2%
<b>TOTAL</b>	<b>636.618</b>	<b>609.693 100%</b>	<b>41.194</b>	<b>97,0%</b>	<b>6,5%</b>

Au 30 septembre 2017, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,0%, soit une baisse de 1,6 % par rapport au 30 septembre 2016 en raison notamment du vide locatif sur le site des Papeteries de Genval, dont le taux d'occupation s'élève actuellement à près de 90%, ainsi que de quelques départs de locataires au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice.

### **Attestation du commissaire**

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers consolidés pour lesquels il a émis une attestation sans réserve.

### **Affectation du résultat de l'exercice 2016/2017**

Compte tenu de la croissance des résultats au cours de l'exercice 2016/2017, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 31 janvier 2018 de distribuer un dividende brut de 3,30 EUR par action, soit une hausse de 3,1 % par rapport à l'exercice précédent.

### **Perspectives**

Avec un ratio d'endettement de 42,6 % au 30 septembre 2017, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de l'ordre de 90 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50% (avant affectation du résultat).

Ascencio poursuit sa stratégie d'investissement focalisée sur des emplacements de qualité, généralement situés en périphérie d'agglomérations importantes. La pérennité des cash-flows et la création de valeur pour l'actionnaire sont les éléments prépondérants dans l'étude des dossiers d'investissements.

Ascencio est attentive à l'évolution du marché du retail et est à l'écoute de ses clients qui ont intégré dans leurs canaux de distribution le digital. Le marketing et l'esthétique des retail parks sont au cœur de sa réflexion.

En l'absence d'imprévu significatif et sur base de la composition actuelle du portefeuille immobilier, les résultats prévisionnels pour l'exercice 2017/2018 permettent d'envisager la distribution d'un dividende brut du même ordre que celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2016/2017.

## Calendrier financier<sup>4</sup>

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2018 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2017	1 <sup>er</sup> mars 2018
Rapport financier semestriel au 31 mars 2018	11 juin 2018
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2018	2 août 2018
Communiqué annuel au 30 septembre 2018	3 décembre 2018
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2019 à 14h30

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2017 consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2018.

### Pour tout renseignement complémentaire :

**Michèle DELVAUX**

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

**Vincent QUERTON**

Chief Executive Officer  
Tél : 071/91.95.00  
[vincent.querton@ascencio.be](mailto:vincent.querton@ascencio.be)

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

Secretary General & General Counsel  
Tél : 071/91.95.00  
[stephanie.vandenbroecke@ascencio.be](mailto:stephanie.vandenbroecke@ascencio.be)

---

<sup>4</sup> Ces dates sont sous réserve de modification

## Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP)

La définition et l'utilité des IAP utilisés par Ascencio figurent à la fin du rapport annuel 2015/2016 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

		30/09/2017	30/09/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	34.216	32.870
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	40.782	38.835
<b>MARGE OPERATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>83,9%</b>	<b>84,6%</b>

### Résultat net des activités clés

	30/09/2017	30/09/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	34.216	32.870
Revenus financiers (000 EUR)	3	1
Charges d'intérêts nets (000 EUR)	-7.165	-7.307
Autres charges financières (000 EUR)	-370	-204
Impôts des sociétés (000 EUR)	-644	-461
Impôts différés (000 EUR)	187	118
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES (000 EUR)</b>	<b>26.227</b>	<b>25.017</b>
Nombre d'actions en circulation ayant droit au dividende	6.497.594	6.364.686
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES PAR ACTION (EUR)</b>	<b>4,04</b>	<b>3,93</b>



## Valeur d'actif net (VAN) excluant la valeur des instruments financiers

	30/09/2017	30/09/2016
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	346.281	318.032
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'Actif Net par action (EUR)</b>	<b>53,29</b>	<b>49,97</b>
Retraitements :		
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	7.530	14.231
<b>Valeur d'Actif Net excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (000 EUR)</b>	<b>353.811</b>	<b>332.263</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'actif net par action excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (EUR)</b>	<b>54,45</b>	<b>52,20</b>

## Coût moyen de l'endettement

		30/09/2017	30/09/2016
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		7.165	7.307
Commissions de non utilisation de crédits		294	132
Frais de mise en place des crédits		34	36
<b>COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= A</b>	<b>7.493</b>	<b>7.475</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>254.639</b>	<b>241.547</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= A / B</b>	<b>2,94%</b>	<b>3,09%</b>

## Ratio de couverture

(000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
Dettes financières à taux fixe		56.784	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		40.000	20.000
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE</b>	<b>= A</b>	<b>216.784</b>	<b>198.489</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE</b>		<b>37.854</b>	<b>37.006</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= B</b>	<b>254.638</b>	<b>235.495</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>85,13%</b>	<b>84,29%</b>