

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 1^{er} mars 2018
Sous embargo jusqu'à 17h40

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2017-2018 POURSUITE DE LA CROISSANCE DES RESULTATS

RESULTATS OPERATIONNELS

- Revenus locatifs de 10,3 millions EUR, en progression de 3,8%
- EPRA Earnings de 6,7 millions EUR, en progression de 3,5%

RESULTATS PAR ACTION

- EPRA Earnings : 1,04 EUR par action, en hausse de 4,1 %

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- Valeur du portefeuille : 619 millions EUR, en progression de 0,4% à périmètre constant.
- Diversification géographique du portefeuille :
 - 62 % en Belgique
 - 33 % en France
 - 5 % en Espagne
- Taux d'occupation en progression : 97,2% (contre 97,0% au 30/09/2017)

STRUCTURE FINANCIERE

- Ratio d'endettement¹ de 41,2% au 31/12/2017

¹ Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

Portefeuille immobilier au 31 décembre 2017

Au 31 décembre 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 618,9 millions EUR contre 613,3 millions EUR au 30 septembre 2017.

(000 EUR)	31/12/2017	30/09/2017
SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE	613.317	572.132
Acquisitions	3.001	32.612
Cessions	0	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	2.608	8.573
SOLDE DE FIN DE PERIODE	618.925	613.317

Au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, Ascencio a acquis le magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet, complétant ainsi sa maîtrise immobilière du site.

Ascencio a également entamé la division des surfaces commerciales de ses sites en Espagne en vue de réduire la zone occupée par Worten et de les louer à la chaîne espagnole Kiwoko. Ce réaménagement conduira, à l'issue des travaux, à une augmentation des loyers perçus sur les trois sites de Madrid, Barcelone et Valence.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,2%, en légère hausse par rapport au 30 septembre 2017 grâce à la relocation de plusieurs vides locatifs.

Durant ce trimestre, Ascencio a conclu la location des surfaces qui étaient vacantes sur son retail park de Crêches sur Saône, lequel est désormais occupé à 100 %. Sur le site du Pontet, la surface vacante suite au départ d'Aldi a été relouée à la chaîne de produits bio Satoriz.

A ce stade, le portefeuille de supermarchés d'Ascencio n'est pas concerné par la restructuration actuelle de Carrefour.

Au 31 décembre 2017, la répartition du portefeuille (hors projets) 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	389.830	379.682 61,7%	25.788	96,5%	6,6%
France	217.138	204.651 33,3%	13.899	98,1%	6,4%
Espagne	31.960	30.920 5,0%	1.914	100,0%	6,0%
TOTAL	638.928	615.253 100,0%	41.601	97,2%	6,5%

Résultats consolidés du 1^{er} trimestre de l'exercice 2017/2018

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	Q1 du 30/09/2017 au 31/12/2017	Q1 du 30/09/2016 au 31/12/2016
REVENUS LOCATIFS	10.274	9.900
Charges relatives à la location	45	-74
Charges locatives et taxes non refacturées	-37	-70
RÉSULTAT IMMOBILIER	10.282	9.756
Charges immobilières	-565	-462
Frais généraux	-956	-811
Autres recettes et frais d'exploitation	-21	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.740	8.483
Marge opérationnelle ²	85,1%	85,7%
Revenus financiers	0	3
Charges d'intérêts nettes	-1.741	-1.789
Autres charges financières	-90	-89
Impôts	-163	-88
EPRA EARNINGS	6.746	6.520
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	2.608	2.739
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	2.608	2.739
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.252	2.814
Exit Tax	0	0
Impôts différés & impôts sur vente	-73	-80
RÉSULTAT NET	10.533	11.993
EPRA Earnings par action (EUR)	1,04	1,00
Résultat net par action (EUR)	1,62	1,85
Nombre d'actions	6.497.594	6.497.594

Les **revenus locatifs** progressent de 3,8% et s'élèvent à 10,3 millions EUR contre 9,90 millions EUR pour le 1^{er} trimestre de l'exercice précédent, grâce à la contribution des investissements réalisés en 2016/2017 (dont principalement l'acquisition du centre commercial des Papeteries de Genval le 22 décembre 2016 et la construction d'un magasin Action sur le site de Jambes au 4^{ème} trimestre de l'exercice précédent).

² Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 7 et 8 du présent communiqué.

Au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, le **coût moyen de l'endettement**³ (marges et coût des instruments de couverture inclus) s'est élevé à 2,91% contre 3,16% au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent.

Suite à l'échéance au 30/06/2018 d'un IRS de 50 millions à taux fixe de 4,35%, le coût moyen de l'endettement diminuera significativement à partir de juillet 2018. Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**³ du groupe est actuellement de 85 % et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 75 % sur les 4 prochains exercices.

L'EPRA Earnings du 1^{er} trimestre s'établit à 6,75 millions EUR contre 6,52 millions EUR au 31 décembre 2016, soit une progression de 3,5%.

L'EPRA Earnings par action s'élève à 1,04 EUR par action, contre 1,00 EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Après prise en compte de la variation positive de la juste valeur du portefeuille (+ 2,61 millions EUR) et de la variation positive des instruments de couverture de taux (+ 1,25 millions EUR), le **résultat net** du 1^{er} trimestre de l'exercice s'élève à 10,53 millions EUR.

Le **ratio d'endettement (avant affectation du solde du dividende de l'exercice 2016/2017)** se situe au 31 décembre 2017 à 41,2%, contre 42,6% au 30 septembre 2017.

Bilan consolidé au 31 décembre 2017

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/12/2017	30/09/2017
ACTIF	628.190	625.414
Immeubles de placement	618.925	613.317
Autres actifs non courants	3.010	2.877
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	1.321	4.000
Trésorerie	2.664	2.919
Autres actifs courants	2.270	2.301
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	628.190	625.414
Fonds propres	356.819	346.281
Dettes financières non courantes	190.681	185.455
Autres passifs non courants	9.354	10.421
Impôts différés	3.307	3.235
Dettes financières courantes	62.216	69.183
Autres passifs courants	5.813	10.839

³ Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 7 et 8 du présent communiqué.

Valeur d'actif net par action

(000 EUR)	31/12/2017	30/09/2017
Nombre total d'actions	6.497.594	6.497.594
VAN IFRS	54,92	53,29
VAN EPRA	56,39	54,95

Evénements et transactions importants après le 31 décembre 2017

Aucun événement important ne s'est produit après le 31 décembre 2017.

Perspectives

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

Les cibles sont des magasins « stand alone », des ensembles structurés et des « retail park ». Son attention se porte tout particulièrement sur les marchés belge, français et espagnol où Ascencio est déjà présente, tout en analysant également certaines opportunités dans de nouveaux marchés.

Ascencio dispose d'une capacité importante d'investissement tenant compte de son ratio d'endettement de 41,2 %.

Sauf imprévu significatif et sur base de son portefeuille immobilier actuel, les résultats prévisionnels pour l'exercice 2017/2018 devraient permettre la distribution d'un dividende brut comparable à celui de l'exercice précédent.

Calendrier financier

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 2019	31 janvier 2019 à 14h30

Pour tout renseignement complémentaire :

Vincent QUERTON

Chief Executive Officer

Tél : 071.91.95.00

vincent.querton@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer

Tél : 071.91.95.04

michele.delvaux@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

General Secretary & General Counsel

Tél : 071.91.95.18

stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Réconciliation des Indicateurs Alternatifs de performance (IAP) et indicateurs EPRA

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 2016/2017 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

1. Marge opérationnelle

		31/12/2017	31/12/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	8.740	8.483
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	10.274	9.900
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	85,1%	85,7%

2. Coût moyen de l'endettement

		31/12/2017	31/12/2016
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		1.741	1.789
Commissions de non utilisation de crédits		69	66
Frais de mise en place des crédits		9	8
Variation de la juste valeur des CAP		24	0
COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	1.843	1.863
DETE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE	= B	253.397	235.686
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	2,91%	3,16%

3. Ratio de couverture

(000 EUR)		31/12/2017	30/09/2017
Dettes financières à taux fixe		56.346	56.784
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	40.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE	= A	216.346	216.784
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		36.551	37.854
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	252.897	254.638
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	85,5%	85,1%

4. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

4.1 Chiffres clés

		31/12/2017	30/09/2017
EPRA NAV (000 EUR)	Valeur de l'actif net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement et autres investissements à la juste valeur et pour exclure certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle d'investissements immobiliers à long terme.	366.403	357.046
EPRA NAV per share (EUR)		56,39	54,95
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,95%	3,13%

		31/12/2017	31/12/2016
EPRA Earnings (000 EUR)	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	6.746	6.520
EPRA Earnings per share (EUR)		1,04	1,00
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	14,93%	14,32%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	14,55%	14,18%

4.2 EPRA Earnings

(000 EUR)	31/12/2017	31/12/2016
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	10.533	11.993
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	-3.787	-5.473
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-2.608	-2.739
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	40
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	-1.252	-2.814
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	73	40
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)	6.746	6.520
Nombre d'actions	6.497.594	6.497.594
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	1,04	1,00

4.3 VAN EPRA

(000 EUR)	31/12/2017	30/09/2017
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	356.819	346.281
Nombre d'actions	6.497.594	6.497.594
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	54,92	53,29
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES	356.819	346.281
A inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
A exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	6.277	7.530
(v.a) Impôts différés	3.307	3.235
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
A inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA NAV (PART DU GROUPE)	366.403	357.046
Nombre d'actions	6.497.594	6.497.594
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	56,39	54,95

4.4 Taux de vacance EPRA

(000 EUR)	31/12/2017				30/09/2017			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	936	273	0	1.209	818	466	0	1.285
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.218	13.846	1.976	41.040	25.201	13.880	1.938	41.020
EPRA VACANCY RATE (%)	3,71%	1,97%	0,00%	2,95%	3,25%	3,36%	0,00%	3,13%

4.5 Ratio de coûts EPRA

(000 EUR)	31/12/2017	31/12/2016
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-1.534	-1.417
Charges relatives à la location	45	-74
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-58	-71
Autres recettes et dépenses relatives à la location	21	1
Frais techniques	-149	-134
Frais commerciaux	-36	-8
Charges et taxes sur immeubles non loués	-39	-14
Frais de gestion immobilière	-268	-274
Autres charges immobilières	-73	-33
Frais généraux de la société	-956	-811
Autres revenus et charges d'exploitation	-21	0
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-1.534	-1.417
Charges et taxes sur immeubles non loués	39	14
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-1.495	-1.403
REVENUS LOCATIFS BRUTS	10.274	9.900
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	14,93%	14,32%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	14,55%	14,18%