

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 2 août 2018  
Sous embargo jusqu'à 17h40

---

### DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2017-2018

---

#### RESULTATS OPERATIONNELS SOLIDES

- Revenus locatifs : 30,69 millions EUR, en légère progression de 0,5%
- EPRA Earnings<sup>1</sup> de 19,39 millions EUR, en diminution de 3,0%

#### RESULTATS PAR ACTION

- EPRA Earnings<sup>1</sup> : 2,94 EUR par action

#### PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- Cession du site semi-industriel d'Overijse, dans le cadre de la politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques
- Valeur du portefeuille en légère progression à périmètre constant (+ 0,60%)
- Diversification géographique du portefeuille :
  - 62 % en Belgique
  - 33 % en France
  - 5 % en Espagne
- Taux d'occupation : 97,4% (contre 97,0% au 30/09/2017)

#### RATIO D'ENDETTEMENT DE 41,4% AU 30/06/2018

- Capacité d'investissement de 108 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50%.

#### PREVISION DE DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2017/2018

- En l'absence d'imprévu significatif, l'évolution des résultats permet d'envisager une croissance modérée du dividende.

---

<sup>1</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 à 10.

## Portefeuille immobilier au 30 juin 2018

Au 30 juin 2018, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 618,7 millions EUR contre 613,3 millions EUR au 30 septembre 2017.

(000 EUR)	30/06/2018	30/09/2017
<b>SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE</b>	<b>613.317</b>	<b>572.132</b>
Acquisitions	4.647	32.612
Cessions	-3.359	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	4.068	8.573
<b>SOLDE DE FIN DE PERIODE</b>	<b>618.673</b>	<b>613.317</b>

### Investissements au cours du premier semestre :

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, Ascencio a réalisé 4,6 millions EUR d'investissements, dont principalement l'acquisition d'une cellule de 1.963 m<sup>2</sup> dans le retail park Bellefleur à Couillet, complétant ainsi sa maîtrise immobilière du site.

La construction du supermarché Carrefour Market situé à Anderlecht dans le projet Nautilus s'est terminée fin juin 2018. Il génère un revenu locatif de 0,26 million EUR par an.

### Désinvestissements au cours du premier semestre :

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice, Ascencio a cédé l'immeuble mixte (bureau et entrepôt) de 9.259 m<sup>2</sup> situé à Overijse, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques.

### Taux d'occupation

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,4%, en hausse par rapport au 30 septembre 2017 grâce à la relocation de plusieurs vides locatifs en France et à la cession du site d'Overijse qui n'était occupé que partiellement.

Au 30 juin 2018, 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	388.978	379.481	61,3%	25.422	96,5%	6,6%
France	218.494	205.892	33,3%	13.968	98,8%	6,4%
Espagne	34.421	33.300	5,4%	1.967	100,0%	5,7%
<b>TOTAL</b>	<b>641.893</b>	<b>618.673</b>	<b>100%</b>	<b>41.357</b>	<b>97,45%</b>	<b>6,44%</b>

## Résultats consolidés des 9 premiers mois et du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2017/2018

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	30/06/2018 (9 mois)	30/06/2017 (9 mois)	30/06/2018 (3 mois)	30/06/2017 (3 mois)
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>30.687</b>	<b>30.534</b>	<b>10.115</b>	<b>10.299</b>
Charges relatives à la location	36	-172	16	-53
Charges locatives et taxes non refacturées	-26	-62	-20	-26
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>30.697</b>	<b>30.300</b>	<b>10.111</b>	<b>10.220</b>
Charges immobilières	-1.918	-1.826	-647	-616
Frais généraux	-3.507	-2.416	-1.693	-782
Autres charges exploitation	-23	0	-1	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>25.249</b>	<b>26.058</b>	<b>7.770</b>	<b>8.822</b>
<i>Marge opérationnelle (*)</i>	<b>82,3%</b>	<b>85,3%</b>	<b>76,8%</b>	<b>85,7%</b>
Revenus financiers	0	3	0	0
Charges d'intérêts nettes	-5.179	-5.384	-1.738	-1.782
Autres charges financières	-296	-266	-110	-100
Impôts	-385	-412	-115	-234
<b>EPRA EARNINGS (*)</b>	<b>19.389</b>	<b>19.999</b>	<b>5.807</b>	<b>6.706</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	0	0	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.068	9.440	2.028	522
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>4.053</b>	<b>9.440</b>	<b>2.028</b>	<b>522</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)</b>	<b>2.197</b>	<b>6.016</b>	<b>-73</b>	<b>1.454</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts sur résultat sur vente</b>	<b>0</b>	<b>-40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>-135</b>	<b>-166</b>	<b>-55</b>	<b>-4</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>25.504</b>	<b>35.289</b>	<b>7.707</b>	<b>8.678</b>
<b>EPRA EARNINGS par action (EUR) (*)</b>	<b>2,94</b>	<b>3,08</b>	<b>0,88</b>	<b>1,03</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>3,87</b>	<b>5,43</b>	<b>1,17</b>	<b>1,34</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.497.594</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.497.594</b>

(\*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 à 10.

Les **revenus locatifs** progressent de 0,5% et s'élèvent à 30,69 millions EUR contre 30,53 millions EUR pour les 9 premiers mois de l'exercice précédent.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/06/2018		30/06/2017	
Belgique	18.819	61%	18.703	61%
France	10.441	34%	10.486	34%
Espagne	1.427	5%	1.345	4%
<b>TOTAL</b>	<b>30.687</b>	<b>100%</b>	<b>30.534</b>	<b>100%</b>

Le **résultat immobilier** atteint **30,7 millions EUR** (+1,3% par rapport au 30 juin 2017).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 25,25 millions EUR (26,06 millions EUR au 30 juin 2017), soit une diminution de 3,1%. La **marge opérationnelle**<sup>2</sup> s'établit à 82,3%.

La diminution du résultat d'exploitation est due aux frais relatifs à la due diligence et à la structuration d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'élèvent à EUR 0,82 million EUR.

Les **charges d'intérêts nettes**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 5,18 millions EUR.

Le **coût moyen de l'endettement**<sup>2</sup> (2,89% marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport au 30 juin 2017 (2,95%).

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 du groupe est actuellement de 85 % et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 75 % sur les 4 prochains exercices.

Après déduction de la charge fiscale française sur les résultats des actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings**<sup>2</sup> s'élève au 30 juin 2018 à 19,39 millions EUR, soit une diminution de 3,0% par rapport au 30 juin 2017.

L'**EPRA Earnings par action**<sup>2</sup> s'établit à 2,94 EUR (3,08 EUR/action au 30 juin 2017), en diminution de 4,6% (impact des frais non récurrents mentionnés ci-dessus).

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

- + 4,1 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 ;
- + 2,2 millions 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** s'établit à 25,50 millions EUR contre 35,25 millions EUR au 30 juin 2017.

<sup>2</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 à 10.

## Bilan consolidé au 30 juin 2018

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/06/2018	30/09/2017
<b>ACTIF</b>	<b>630.319</b>	<b>625.414</b>
Immeubles de placement	618.672	613.317
Autres actifs non courants	1.889	2.877
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	1.683	4.000
Trésorerie	2.268	2.919
Autres actifs courants	5.807	2.301
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>630.319</b>	<b>625.414</b>
Fonds propres	355.499	346.281
Dettes financières non courantes	191.832	185.455
Autres passifs non courants	7.703	10.421
Impôts différés	3.369	3.235
Dettes financières courantes	61.517	69.183
Autres passifs courants	10.399	10.839

La **VAN EPRA par action**<sup>3</sup> s'établit à 55,22 EUR au 30 juin 2018 contre 54,95 EUR au 30 septembre 2017.

### Événements et transactions importants survenus après le 30 juin 2018

Aucun événement important ne s'est produit après le 30 juin 2018.

### Perspectives

Ascencio, spécialiste du retail, poursuit sa stratégie d'investissement centrée sur les retail park de périphérie, les magasins stand alone de qualité et les ensembles commerciaux urbains.

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 41,4 %.

La diversification de son portefeuille sur le plan géographique et dans les différents secteurs du retail, ainsi que le caractère résilient et défensif de ses actifs du segment alimentaire, constituent une base solide pour les résultats futurs du portefeuille.

Sur base des hypothèses actuelles et en l'absence d'événements majeurs imprévus, l'évolution des résultats permet d'envisager une croissance modérée du dividende.

<sup>3</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 à 10.

## Calendrier financier

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2018      3 décembre 2018

---

Assemblée générale ordinaire      31 janvier 2019

Pour tout renseignement complémentaire :

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

General Secretary & General Counsel  
Tél : 071.91.95.00  
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

**Michèle DELVAUX**

Chief Financial Officer  
Tél : 071.91.95.00  
michele.delvaux@ascencio.be

**Vincent QUERTON**

Chief Executive Officer  
Tél : 071.91.95.00  
vincent.querton@ascencio.be

## 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 2016/2017 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

		30/06/2018	30/06/2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	25.249	26.058
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	30.687	30.534
<b>MARGE OPERATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>82,3%</b>	<b>85,3%</b>

### Coût moyen de l'endettement

		30/06/2018	30/06/2017
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		5.179	5.384
Commissions de non utilisation de crédits		237	208
Frais de mise en place des crédits		27	25
Variation de valeur des options CAP		59	0
<b>COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= A</b>	<b>5.503</b>	<b>5.617</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>253.970</b>	<b>254.116</b>
<b>COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= (Ax4/3)/B</b>	<b>2,89%</b>	<b>2,95%</b>

### Ratio de couverture

(000 EUR)		30/06/2018	30/09/2017
Dettes financières à taux fixe		55.454	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
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE</b>	<b>= A</b>	<b>215.454</b>	<b>216.784</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE</b>		<b>37.894</b>	<b>37.854</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= B</b>	<b>253.348</b>	<b>254.638</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>85,0%</b>	<b>85,1%</b>

## EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 250 membres et représentant plus de 430 milliards € d'actifs.

L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé « EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines » («EPRA Best Practices»). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Ascencio s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

## EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		30/06/2018	30/06/2017	
1	<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b> <b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.	19.389 2,94	19.999 3,08
7	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	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.	17,72%	14,66%
8	<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	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.	17,04%	14,12%
		30/06/2018	30/09/2017	
2	<b>EPRA NAV (000 EUR)</b> <b>EPRA NAV per share (EUR)</b>	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.	364.201 55,22	357.046 54,95
6	<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,67%	3,13%



## EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/06/2018	30/06/2017
<b>RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>25.504</b>	<b>35.249</b>
<b>AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT</b>	<b>-6.115</b>	<b>-15.250</b>
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-4.068	-9.440
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	15	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	-2.197	-6.016
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	135	166
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements pour ci-dessus	0	0
<b>EPRA EARNINGS (PART DU GROUPE)</b>	<b>19.389</b>	<b>19.999</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
<b>EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>2,94</b>	<b>3,08</b>

## EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/06/2018	30/09/2017
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)</b>	<b>355.499</b>	<b>346.281</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>53,90</b>	<b>53,29</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles et d'autres instruments de capitaux propres	0	0
<b>VAN DILUÉE, APRÈS L'EXERCICE D'OPTIONS, DES DETTES CONVERTIBLES OU D'AUTRES INSTRUMENTS DE CAPITAUX PROPRES</b>	<b>355.499</b>	<b>346.281</b>
<b>A inclure :</b>		
(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
<b>A exclure :</b>		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	5.333	7.530
(v.a) Impôts différés	3.369	3.235
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
<b>A inclure/exclure :</b>		
Ajustements (i) à (v) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
<b>EPRA NAV (PART DU GROUPE)</b>	<b>364.201</b>	<b>357.046</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
<b>EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>55,22</b>	<b>54,95</b>

## EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/06/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	909	174	0	1.083
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	24.824	13.818	1.976	40.617
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>3,66%</b>	<b>1,26%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,67%</b>

(000 EUR)	30/09/2017			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	818	466	0	1.285
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.201	13.880	1.938	41.020
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>3,25%</b>	<b>3,36%</b>	<b>0,00%</b>	<b>3,13%</b>

## EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/06/2018	30/06/2017
<b>DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS</b>	<b>-5.438</b>	<b>-4.476</b>
Charges relatives à la location	36	-172
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-76	-56
Autres recettes et dépenses relatives à la location	50	-6
Frais techniques	-467	-627
Frais commerciaux	-120	-59
Charges et taxes sur immeubles non loués	-210	-165
Frais de gestion immobilière	-869	-776
Autres charges immobilières	-252	-199
Frais généraux de la société	-3.507	-2.416
Autres revenus et charges d'exploitation	-23	0
<b>EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)</b>	<b>-5.438</b>	<b>-4.476</b>
Charges et taxes sur immeubles non loués	210	165
<b>EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)</b>	<b>-5.228</b>	<b>-4.311</b>
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>30.687</b>	<b>30.534</b>
<b>EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)</b>	<b>17,72%</b>	<b>14,66%</b>
<b>EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)</b>	<b>17,04%</b>	<b>14,12%</b>