

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 3 décembre 2018
Sous embargo jusqu'à 17h40

DECLARATION DU GERANT STATUTAIRE RESULTATS ANNUELS CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2017-2018

DIVIDENDE EN CROISSANCE DE 3 %.

CROISSANCE DE LA NAV EPRA 56,34€ (+2,5 %).

ASCENCIO DELIVRE DES RESULTATS OPERATIONNELS SOLIDES GRACE A UNE GESTION PERFORMANTE DE SON PORTEFEUILLE IMMOBILIER ET LA MAITRISE EFFICACE DE SES RESSOURCES FINANCIERES.

RESULTATS OPERATIONNELS SOLIDES

- Revenus locatifs : 40,95 millions EUR (+ 0,4 %)
- Résultat EPRA¹ : 26,73 millions EUR (+ 1,8 %)
- Coût moyen de l'endettement¹ en diminution : 2,69 % (2,94 % l'exercice précédent)

RESULTATS PAR ACTION

- Résultat EPRA¹ : 4,05 EUR par action (4,04 EUR l'exercice précédent)
- Résultat net : 5,16 EUR par action (6,34 EUR l'exercice précédent)

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- Juste valeur au 30/09/2018 : 619,0 millions EUR (613,3 millions EUR au 30/09/2017)
- Valeur du portefeuille en légère progression à périmètre constant (+ 0,6 %)
- Taux d'occupation au 30/09/2018 : 97,3 % (97,0 % au 30/09/2017)

RATIO D'ENDETTEMENT DE 40,8 % AU 30/09/2018

- Capacité d'investissement de plus de 100 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50 % (avant affectation du résultat).

DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2017/2018

- Proposition de distribuer un dividende brut de 3,40 EUR par action, en hausse de 3,0 %, représentant un pay-out statutaire de 84,2 %.

¹ Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 9 à 11 du présent communiqué.

Présentation

Ascencio SCA est une Société Immobilière Réglementée publique (SIR) spécialisée dans l'immobilier commercial de périphérie. Son portefeuille comprend actuellement 103 immeubles répartis sur la Belgique, la France et l'Espagne pour une juste valeur de 619 millions EUR au 30 septembre 2018.

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, Décathlon, Worten, Kräfel, 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 336 millions EUR au 30 septembre 2018 (cours de l'action à cette date : 51,00 EUR).

Résultats consolidés annuels de l'exercice 2017/2018

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
REVENUS LOCATIFS	40.954	40.782
Charges relatives à la location	50	-330
Charges locatives et taxes non refacturées	-120	-155
RÉSULTAT IMMOBILIER	40.884	40.297
Charges immobilières	-2.575	-2.694
Frais généraux	-4.383	-3.397
Autres recettes et frais d'exploitation	-15	10
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.912	34.216
<i>Marge opérationnelle²</i>	82,8%	83,9%
Revenus financiers	0	3
Charges d'intérêts	-6.370	-7.165
Autres charges financières	-410	-370
Impôts	-404	-417
RÉSULTAT EPRA²	26.728	26.268
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4.141	8.573
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	4.126	8.573
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.292	6.584
Exit Tax	0	0
Impôts sur résultat sur vente	0	-40
Impôts différés	-122	-187
RÉSULTAT NET	34.024	41.197

²Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 9 à 11 du présent communiqué.

Les revenus locatifs de l'exercice progressent de 0,4 % et s'élèvent à 40,95 millions EUR contre 40,78 millions EUR l'exercice précédent.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2018		30/09/2017	
Belgique	25.240	62%	25.070	64%
France	13.803	34%	13.911	33%
Espagne	1.912	5%	1.801	3%
TOTAL	40.954	100%	40.782	100%

A périmètre constant, les loyers reculent de 0,2 % sur l'ensemble du portefeuille. Par pays, la variation à périmètre constant est la suivante :

- Belgique : 0,0 %
- France : -1,3 %
- Espagne : +6,2 %

Le **résultat immobilier** atteint 40,9 millions EUR (+ 1,5 % par rapport au 30 septembre 2017).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 33,91 millions EUR (34,22 millions EUR au 30 septembre 2017). Le **marge opérationnelle**³ s'établit à 82,8 %.

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^{ème} trimestre de l'exercice, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'élèvent à 0,83 million EUR.

Les **charges d'intérêts nettes**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 6,37 millions EUR (-11,1 % par rapport au 30 septembre 2017).

Le **coût moyen de l'endettement**³ (2,69 % marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport au 30 septembre 2017 (2,94 %).

Après déduction de la charge fiscale sur les actifs français et espagnols et sur la filiale Rix Retail S.A. (propriétaire du centre commercial des Papeteries de Genval), l'**EPRA Earnings**³ s'élève au 30 septembre 2018 à 26,73 millions EUR, contre 26,27 millions EUR au 30 septembre 2017.

Les éléments non monétaires du compte de résultats comprennent

- + 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 ;
- + 3,3 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,1 million 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 34,02 millions EUR contre 41,20 millions EUR au 30 septembre 2017.

³Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 9 à 11 du présent communiqué.

Bilan consolidé au 30 septembre 2018

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
ACTIF	631.258	625.414
Immeubles de placement	619.029	613.317
Autres actifs non courants	2.193	2.877
Créances commerciales	4.307	4.000
Trésorerie	4.027	2.919
Autres actifs courants	1.703	2.301
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	631.258	625.414
Capitaux propres	364.026	346.281
Dettes financières non courantes	132.772	185.455
Autres passifs non courants	10.254	13.656
Dettes financières courantes	114.698	69.183
Autres passifs courants	9.508	10.839
RATIO D'ENDETTEMENT (*)	40,8%	42,6%

(*) Calculé conformément à l'AR du 13/07/2014 modifié par l'AR du 23/04/2018, relatif aux SIR.

A l'actif

Au 30 septembre 2018, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 619,0 millions EUR. Ils représentent 98,1 % de l'actif consolidé, dont

- 380,0 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique ;
- 205,6 millions EUR pour les immeubles situés en France ;
- 33,3 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

Au passif

Les dettes financières s'élèvent à 247,5 millions EUR (contre 254,6 millions EUR au 30 septembre 2017), dont

- 132,8 millions EUR à plus d'un an ;
- 114,7 millions EUR à moins d'un an.

Les dettes financières à moins d'un an comprennent

- un montant de 50,0 millions EUR de billets de trésorerie émis dans le cadre d'un programme de papier commercial de 50,0 millions EUR maximum mis en place depuis juin 2016 en vue de réduire le coût moyen de financement de la société ;
- 64,7 millions EUR de lignes de crédit venant à échéance durant l'exercice 2018/2019 et dont 25,0 millions EUR ont déjà été renouvelés.

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 40,8 % au 30 septembre 2018 contre 42,6 % au 30 septembre 2017.

Au 30 septembre 2018, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de l'ordre de 115 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50 % (avant affectation du résultat).

Portefeuille immobilier au 30 septembre 2018

Au 30 septembre 2018, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 619,0 millions EUR contre 613,3 millions EUR au 30 septembre 2017.

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE	613.317	572.132
Acquisitions	4.930	32.612
Cessions	-3.359	0
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	4.141	8.573
SOLDE DE FIN DE PERIODE	619.029	613.317

Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a réalisé 4,9 millions EUR d'investissements :

- l'acquisition du magasin de 1.963 m² exploité par Mr Bricolage dans le retail park Bellefleur à Couillet ;
- l'achèvement des travaux du Carrefour Market à Anderlecht dans le projet Nautilus ;
- la construction d'une extension du magasin Grand Frais de Chasse-sur-Rhône.

Désinvestissements de l'exercice :

Le 9 mars 2018, Ascencio a cédé l'immeuble mixte (bureaux et entrepôts) de 9.259 m² situé à Overijse, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage d'actifs non stratégiques.

Variation de valeur à périmètre constant :

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles a progressé de 0,6 % par rapport au 30 septembre 2017.

Répartition géographique du portefeuille :

Au 30 septembre 2018, la répartition du portefeuille (hors projets de développement) 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	389.634	380.094 61,4%	25.681	96,0%	6,59%
France	218.211	205.635 33,2%	13.942	99,5%	6,39%
Espagne	34.421	33.300 5,4%	1.970	100,0%	5,72%
TOTAL	642.266	619.029 100%	41.593	97,3%	6,48%

Au 30 septembre 2018, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,3 % contre 97,0 % au 30 septembre 2017.

Au cours de l'exercice écoulé, Ascencio a reloué la quasi-totalité des surfaces qui étaient inoccupées dans son portefeuille d'immeubles français dont le taux d'occupation est aujourd'hui de 99,5 % contre 96,7 % au 30 septembre 2017.

Données consolidées par action

	30/09/2018	30/09/2017
NOMBRE D'ACTIONNAIRES		
Nombre moyen pondéré d'actions	6.595.985	6.497.594
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.497.594
RESULTATS PAR ACTION (EUR)		
Résultat EPRA (EUR)	4,05	4,04
Résultat net par action (EUR)	5,16	6,34
	30/09/2018	30/09/2017
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	364.026	346.281
VAN par action (EUR)	55,19	53,29
Retraitements :		
Impôts différés (000 EUR)	3.357	3.235
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	4.238	7.530
Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)	371.620	357.046
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
Valeur d'actif net EPRA par action (EUR)	56,34	54,95

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 2017/2018

Compte tenu des résultats de l'exercice 2017/2018, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 31 janvier 2019 de distribuer un dividende brut de 3,40 EUR par action, soit une hausse de 3,0 % par rapport à l'exercice précédent.

Démission et nomination d'un administrateur non exécutif lié à l'actionnaire de référence AG Insurance

Benoît Godts a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 30 novembre 2018.

Benoît Godts a accompagné Ascencio depuis la première heure. Le Président du conseil d'administration le remercie chaleureusement pour l'expertise qualitative qu'il a apportée à Ascencio durant plus d'une dizaine d'années.

En remplacement, l'assemblée générale d'Ascencio SA a approuvé ce 29 novembre 2018 la nomination de Amand-Benoît D'Hondt en qualité d'administrateur non exécutif à dater du 1^{er} décembre 2018.

Amand-Benoît D'Hondt dispose d'un parcours international et d'une large expérience juridique et immobilière. Il est Head of Corporate Finance, Funds, Alternative & Healthcare Investments chez AG Real Estate depuis 2015. Amand-Benoît D'Hondt a commencé sa carrière en 2001 comme avocat au sein des départements Corporate et Immobilier du cabinet Allen & Overy. De 2013 à 2015, il est COO & General Counsel de DTH Capital, une joint-venture entre Eastbridge et AG Real Estate, établie à New York.

Amand-Benoît D'Hondt est titulaire d'un master en droit de l'UCL, d'un MBA de la Vlerick Business School et d'un LLM de Columbia University.

Perspectives

La qualité et la diversification (géographique, sectorielle et par locataire) du portefeuille immobilier d'Ascencio constituent une base solide pour les résultats futurs. Cette approche est renforcée par la volonté stratégique de maintenir la part du secteur alimentaire, de nature plus résiliente et défensive, à une hauteur minimale de 25 %.

Désireuse d'assurer une croissance raisonnable et sélective de son portefeuille, Ascencio a, au cours du second semestre de l'exercice 2017/2018, défini un nouveau plan stratégique 2021. Ce plan conclut à renforcer sa capacité à maîtriser les enjeux actuels des retailers et à se concentrer sur des investissements de qualité dans ses trois marchés cibles, la Belgique, la France et l'Espagne, tout en se permettant de saisir durant cette période une opportunité d'investissement dans un nouveau pays.

La mise en œuvre de ce plan stratégique et la capacité d'investissement d'Ascencio de quelques cent millions d'euros (avant d'atteindre le seuil d'endettement de 50 %), devraient soutenir la croissance des revenus et du dividende.

Calendrier financier⁴

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2019 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2018	28 février 2019
Rapport financier semestriel au 31 mars 2019	14 juin 2019
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2019	8 août 2019
Communiqué annuel au 30 septembre 2019	22 novembre 2019
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2020 à 14h30

⁴ Ces dates sont sous réserve de modification

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2018 consultable sur le site www.ascencio.be au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 31 janvier 2019.

Pour tout renseignement complémentaire :

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer
Tél : 071/91.95.04
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent QUERTON

Chief Executive Officer
Tél : 071/91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
Tél : 071/91.95.18
stephanie.vandenbroecke@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).

Marge opérationnelle

		30/09/2018	30/09/2017
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	33.912	34.216
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	40.954	40.782
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	82,8%	83,9%

Résultat EPRA

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS		34.024	41.197
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT		-7.296	-14.930
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente		-4.141	-8.573
(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		-3.292	-6.584
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises		0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA		122	187
(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)		26.728	26.268
Nombre d'actions		6.595.985	6.497.594
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)		4,05	4,04

VAN EPRA

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	364.026	346.281
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	55,19	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	364.026	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	4.238	7.530
(v.a) Impôts différés	3.357	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)	371.620	357.046
Nombre d'actions	6.595.985	6.497.594
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	56,34	54,95

Coût moyen de l'endettement

		30/09/2018	30/09/2017
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		6.370	7.165
Commissions de non utilisation de crédits		331	294
Frais de mise en place des crédits		37	34
Variation de valeur des options CAP		62	0
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	6.800	7.493
DETTE MOYENNE PONDÉRÉE DE LA PÉRIODE	= B	253.138	254.639
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A / B	2,69%	2,94%

Ratio de couverture

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
Dettes financières à taux fixe		55.000	56.784
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		112.500	120.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		55.000	40.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE	= A	222.500	216.784
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		24.969	37.854
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	247.469	254.638
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	89,91%	85,13%