



DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2018-2019



Information réglementée

Le 8 août 2019 - Sous embargo jusqu'à 17h40

RESILIENCE ET GESTION DYNAMIQUE DU PORTEFEUILLE CROISSANCE DU RESULTAT EPRA – DIVIDENDE AU MOINS COMPARABLE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE OPERATIONNELLE

RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 31,16 millions EUR, en progression de 1,5%
- **EPRA Earnings¹** de 21,92 millions EUR, en progression de 13,1%
- **Forte diminution du coût moyen de l'endettement¹** : 1,90% contre 2,89% au 30 juin 2018

RÉSULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings¹** : 3,32 EUR par action contre 2,94 EUR par action au 30 juin 2018
- **NAV EPRA** : 56,02 EUR par action contre 55,22 EUR par action au 30 juin 2018

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Valeur du portefeuille** : 623 millions EUR, stable à périmètre constant (-0,20%)
- **Diversification géographique** du portefeuille :
 - 61 % en Belgique
 - 34 % en France
 - 5 % en Espagne
- **Taux d'occupation** : 96,6% (contre 97,3% au 30/09/2018)

STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement²** de 40,9% au 30 juin 2019
- **Capacité d'investissement** de plus de 100 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50%.

¹ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 à 10.

² Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 28 avril 2018 relatif aux SIR.

Portefeuille immobilier au 30 juin 2019

Au 30 juin 2019, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 622,5 millions EUR contre 619,0 millions EUR au 30 septembre 2018.

(000 EUR)	30/06/2019	30/09/2018
SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE	619.029	613.317
Acquisitions	9.895	4.930
Cessions	-5.192	-3.359
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	-1.215	4.141
SOLDE DE FIN DE PÉRIODE	622.516	619.029

Investissements au cours des 9 premiers mois :

Au cours des neuf premiers mois, Ascencio a acquis 9 surfaces commerciales (4.350 m²) nouvellement construites sur le Retail Park « Le Parc des Drapeaux » à Caen sur lequel elle détenait déjà 19.629 m².

Cet investissement, d'un montant total de 10 millions EUR, permet à Ascencio d'augmenter son contrôle du Retail Park, qui passe de 60% à plus de 70% des surfaces commerciales et d'accueillir de belles nouvelles enseignes, à savoir Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Krys, Promod, Vertbaudet, Tape à l'œil, Armand Thiery et Besson Chaussures. Cette opération génère pour Ascencio un revenu annuel brut indexé de près de 558.000 EUR.

Le Parc des Drapeaux, adjacent à l'alimentaire Cora à l'ouest de Caen (Rots), a un taux d'occupation de 100% et connaît depuis son ouverture en 2011 un beau succès commercial et l'intérêt soutenu de nombreuses enseignes.

Désinvestissements au cours des 9 premiers mois :

Le 26 février 2019 Ascencio a vendu le Retail Park du Pontet (France) pour un montant hors droits de 4 millions d'euros. Ce Retail Park, d'une superficie de 3.585 m², affiche un taux d'occupation de 100% et est occupé par Basif-Fit, Pacific Pêche et l'enseigne bio Satoriz.

Le 24 juin 2019 Ascencio a également vendu pour un montant hors droits de 2,5 millions d'euros le site de Deurne, un stand-alone de 3.980 m² qui était inoccupé depuis plusieurs années.

Ces deux ventes interviennent dans le cadre de la politique d'arbitrage d'Ascencio.

Taux d'occupation

Au 30 juin 2019, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 96,6%.

Au 30 juin 2019, 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	386.387	376.973 60,6%	25.734	95,1%	6,66%
France	225.435	212.793 34,2%	14.309	98,9%	6,35%
Espagne	33.852	32.750 5,3%	1.948	100,0%	5,75%
TOTAL	645.674	622.516 100%	41.991	96,6%	6,50%

Résultats consolidés des 9 premiers mois et du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2018/2019

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30/06/2019	30/06/2018
Revenus locatifs	31.162	30.687
Charges relatives à la location	-58	36
Charges locatives et taxes non refacturées	-18	-26
Résultat immobilier	31.086	30.697
Charges immobilières	-2.474	-1.918
Frais généraux	-2.749	-3.507
Autres recettes et frais d'exploitation	80	-23
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	25.943	25.249
Marge opérationnelle (*)	83,3%	82,3%
Revenus financiers	-	-
Charges d'intérêts	-3.330	-5.179
Autres charges financières	-299	-296
Impôts	-394	-385
EPRA Earnings (*)	21.920	19.389
Résultat sur vente d'immeubles de placement	963	-15
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1.215	4.068
Autre résultat sur portefeuille	-	-
Résultat sur le portefeuille	-252	4.053
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.296	2.197
Impôts différés	1.129	-
Impôt sur résultat sur vente	-	-
Exit Tax	-158	-135
RÉSULTAT NET	17.342	25.504

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

RÉSULTATS PAR ACTION (EUR)	30/06/2019	30/06/2018
EPRA Earnings (EUR)	3,32	2,94
Résultat net par action (EUR)	2,63	3,87

NOMBRE D' ACTIONS	30/06/2019	30/06/2018
Nombre moyen pondéré d'actions donnant droit au dividende	6.595.985	6.595.985
Nombre total d'actions existantes	6.595.985	6.595.985

Les **revenus locatifs** progressent de 1,5% et s'élèvent à 31,16 millions EUR contre 30,69 millions EUR pour les 9 premiers mois de l'exercice précédent.

Les **revenus locatifs par pays** se répartissent comme suit :

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/06/2019		30/06/2018	
Belgique	19.054	61%	18.819	61%
France	10.669	34%	10.441	34%
Espagne	1.439	5%	1.427	5%
TOTAL	31.162	100%	30.687	100%

Le **résultat immobilier** atteint **31,1 millions EUR** (+1,3% par rapport au 30 juin 2018).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 25,94 millions EUR (25,25 millions EUR au 30 juin 2018), soit une augmentation de 2,7%. La **marge opérationnelle**³ s'établit à 83,3%.

La diminution des frais généraux au 30 juin 2019 par rapport au 30 juin 2018 est liée aux frais relatifs à la due diligence d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3^{ème} trimestre de l'exercice précédent, et qui ne s'est pas concrétisé. Ces frais non récurrents s'étaient élevés à 0,82 million EUR.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 3,33 millions EUR.

Le **coût moyen de l'endettement**³ (1,90% marges et coût des instruments de couverture inclus) est en net recul par rapport au 30 juin 2018 (2,89%).

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**⁴ du groupe est actuellement de 87 % et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 80 % sur les 4 prochains exercices.

Après déduction de la charge fiscale sur les résultats des actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings**³ s'élève au 30 juin 2019 à 21,92 millions EUR, soit une progression de 13,1% par rapport au 30 juin 2018.

L'**EPRA Earnings par action**³ s'établit à 3,32 EUR (2,94 EUR/action au 30 juin 2018), en progression de 13,1%.

³ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 à 10.

⁴ Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + Montant notionnels des instruments de couverture de taux) / Dettes financières totales.

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

- - 5,3 millions EUR de baisse de juste valeur des instruments de couverture de taux ;
- - 1,2 millions EUR représentant la variation de juste valeur des immeubles de placement ;
- - 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.

Compte tenu de ces éléments non monétaires, le **résultat net** s'établit à 17,34 millions EUR au 30 juin 2019 contre 25,50 millions EUR au 30 juin 2018.

Bilan consolidé au 30 juin 2019

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/06/2019	30/09/2018
ACTIF	635.726	631.258
Immeubles de placement	622.516	619.029
Autres actifs non courants	1.806	2.193
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	2.512	4.307
Trésorerie	3.491	4.027
Autres actifs courants	5.401	1.703
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	635.726	631.258
Fonds propres	359.133	364.026
Dettes financières non courantes	202.988	132.772
Autres passifs non courants	11.401	6.897
Impôts différés	818	3.357
Dettes financières courantes	51.337	114.698
Autres passifs courants	10.049	9.508

La **VAN EPRA par action**⁵ s'établit à 56,02 EUR au 30 juin 2019 contre 55,22 EUR au 30 juin 2018.

Evénements et transactions importants survenus après le 30 juin 2019

Aucun événement important ne s'est produit après le 30 juin 2019.

Perspectives

La qualité et la diversification (géographique, sectorielle et par locataire) du portefeuille immobilier d'Ascencio constituent une base solide et résiliente 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%.

L'inclusion d'Ascencio dans l'indice EPRA depuis mars 2019 renforce son positionnement sur les marchés financiers.

⁵ Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 à 10.

Orientée vers la croissance, Ascencio souhaite développer sa politique d'investissements en tenant compte des cycles du marché. La pression actuelle sur le secteur du retail rend plus complexe les décisions relatives aux investissements et incite Ascencio à une grande sélectivité dans l'analyse des opportunités. Par ailleurs, Ascencio a renforcé et a consolidé sa structure opérationnelle. Dans ce cadre, en avril dernier, Eléonore Turcas a rejoint l'équipe Ascencio comme Investment and Asset Management Director France. Elle a pour mission de superviser la performance des biens actuels et futurs, et de contribuer à la croissance du portefeuille.

La résilience du portefeuille, appuyée par une gestion dynamique de ses actifs et une réduction du coût moyen de l'endettement, devrait permettre à Ascencio, sauf imprévu significatif, de distribuer un dividende au moins comparable à celui de l'exercice précédent.

Calendrier financier

Communiqué des résultats annuels au 30 septembre 2019	22 novembre 2019
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2020

Pour tout renseignement complémentaire :

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
Tél : +32 (0) 71.91.95.00
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer
Tél : +32 (0) 71.91.95.00
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer
Tél : +32 (0) 71.91.95.00
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 2017/2018 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

Marge opérationnelle

		30/06/2019	30/06/2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	25.943	25.249
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	31.162	30.687
MARGE OPÉRATIONNELLE	= A / B	83,3%	82,3%

Coût moyen de l'endettement

		30/06/2019	30/06/2018
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		3.330	5.179
Commissions de non utilisation de crédits		240	237
Frais de mise en place des crédits		26	27
Variation de valeur des options CAP		15	59
COÛT TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= A	3.610	5.503
DETTE MOYENNE PONDÉRÉ DE LA PÉRIODE	= B	253.894	253.970
COÛT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= (A x 4/3) / B	1,90%	2,89%

Ratio de couverture

(000 EUR)		30/06/2019	30/09/2018
Dettes financières à taux fixe		53.822	55.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		97.500	112.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		70.000	55.000
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	= A	221.322	222.500
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES À TAUX VARIABLE		33.002	24.969
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	= B	254.324	247.469
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	87,0%	89,9%

EPRA

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 260 membres et représentant plus de 450 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).

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

Le 5 septembre 2018, Ascencio a reçu un prix de l'EPRA (European Public Real Estate Association) et a obtenu directement le "EPRA Gold Award".

Depuis mars 2019, Ascencio est inclus dans l'indice EPRA, renforçant son positionnement sur les marchés financiers.

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		30/06/2019	30/09/2018
EPRA VAN	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.	369.478	371.620
EPRA VAN par action		56,02	56,34
EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	3,58%	2,76%
		30/06/2019	30/06/2018
EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	21.920	19.389
EPRA Résultat par action		3,32	2,94
EPRA Ratio des coûts (frais directs de vacances inclus)	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.	16,75%	17,72%
EPRA Ratio des coûts (frais directs de vacances exclus)	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.	16,04%	17,04%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/06/2019	30/06/2018
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	17.342	25.504
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	4.577	-6.115
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	1.215	-4.068
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-963	15
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif/ Impairment sur le goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variation de la juste valeur des instruments financiers	5.296	-2.197
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-971	135
(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)	21.920	19.389
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	3,32	2,94

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/06/2019	30/09/2018
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	359.133	364.026
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	54,45	55,19
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	359.133	364.026
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	9.526	4.238
(v.a) Impôts différés	818	3.357
(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)	369.478	371.620
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	56,02	56,34

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/06/2019			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.321	157	0	1.478
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.176	14.112	1.951	41.238
EPRA VACANCY RATE (%)	5,25%	1,11%	0,00%	3,58%

(000 EUR)	30/09/2018			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.062	70	0	1.132
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.190	13.823	1.976	40.989
EPRA VACANCY RATE (%)	4,22%	0,51%	0,00%	2,76%

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/06/2019	30/06/2018
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-5.219	-5.438
Charges relatives à la location	-58	36
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	-36	-76
Autres recettes et dépenses relatives à la location	18	50
Frais techniques	-842	-467
Frais commerciaux	-58	-120
Charges et taxes sur immeubles non loués	-221	-210
Frais de gestion immobilière	-1064	-869
Autres charges immobilières	-289	-252
Frais généraux de la société	-2.749	-3.507
Autres revenus et charges d'exploitation	80	-23
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-5.219	-5.438
Charges et taxes sur immeubles non loués	221	210
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-4.998	-5.228
REVENUS LOCATIFS BRUTS	31.162	30.687
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	16,75%	17,72%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	16,04%	17,04%