

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 3 août 2017

Sous embargo jusqu'à 17h40

---

### DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE TROISIEME TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2016-2017

---

#### RESULTATS OPERATIONNELS SOLIDES ET EN CROISSANCE

- Revenus locatifs : 30,53 millions EUR, en progression de 5,7%
- Valeur du portefeuille en légère progression à périmètre constant (+ 1,6%)

#### RESULTATS PAR ACTION

- Résultat net des activités clés<sup>1</sup>: 3,07 EUR par action, en progression de 4,0% par rapport au 30/06/2016, malgré un nombre d'actions en hausse de 5%
- Résultat net : 5,43 EUR par action

#### INVESTISSEMENTS REALISES AU COURS DES NEUF PREMIERS MOIS 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

#### RATIO D'ENDETTEMENT DE 42,8% AU 30/06/2017

- Capacité d'investissement de 90 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50%.

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

- En l'absence d'imprévu significatif, l'évolution des résultats permet d'envisager la poursuite de la croissance du dividende.

---

<sup>1</sup> Correspond à l'ancienne rubrique « Résultat net courant par action ». Voir page 7 du présent communiqué.

## Portefeuille immobilier au 30 juin 2017

Au 30 juin 2017, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 612,0 millions EUR contre 572,1 millions EUR au 30 septembre 2016.

(000 EUR)	30/06/2017	30/09/2016
<b>SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE</b>	<b>572.132</b>	<b>520.974</b>
Acquisitions	30.483	57.413
Cessions	0	-21.261
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	0
Variation de juste valeur	9.439	15.005
<b>SOLDE DE FIN DE PERIODE</b>	<b>612.054</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 Genvall. 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 Genvall 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.

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 98,2%, en légère baisse par rapport au 30 septembre 2016 en raison du vide locatif actuel sur le site des Papeteries de Genvall, dont le taux d'occupation s'élève actuellement à près de 90%.

Au 30 juin 2017, 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	390.540	380.351 62,1%	26.047	97,5%	6,7%
France	215.140	202.780 33,1%	14.011	99,1%	6,5%
Espagne	29.646	28.923 4,7%	1.823	100,0%	6,1%
<b>TOTAL</b>	<b>635.327</b>	<b>612.054 100%</b>	<b>41.881</b>	<b>98,20%</b>	<b>6,6%</b>

## Résultats consolidés des 9 premiers mois et du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2016/2017

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	30/06/2017 (9 mois)	30/06/2016 (9 mois)	30/06/2017 (3 mois)	30/06/2016 (3 mois)
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>30.534</b>	<b>28.876</b>	<b>10.299</b>	<b>9.986</b>
Charges relatives à la location	-172	-38	-53	-1
Charges locatives et taxes non refacturées	-227	-223	-26	-110
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>30.135</b>	<b>28.615</b>	<b>10.220</b>	<b>9.875</b>
Charges immobilières	-1.661	-1.644	-616	-641
Frais généraux-Autres charges exploitation	-2.416	-2.323	-782	-756
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>26.058</b>	<b>24.648</b>	<b>8.822</b>	<b>8.478</b>
<i>Marge opérationnelle(*)</i>	<b>85,3%</b>	<b>85,4%</b>	<b>85,7%</b>	<b>84,9%</b>
Revenus financiers	3	0	0	0
Charges d'intérêts nettes	-5.384	-5.464	-1.782	-1.884
Autres charges financières	-266	-145	-100	-42
Impôts sur le résultat courant	-452	-236	-234	-161
<b>RÉSULTAT NET DES ACTIVITES CLES (*)</b>	<b>19.959</b>	<b>18.804</b>	<b>6.706</b>	<b>6.391</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	354	0	125
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	9.440	15.816	522	-661
Autre résultat sur portefeuille	0	0	0	0
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>9.440</b>	<b>16.171</b>	<b>522</b>	<b>-535</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)</b>	<b>6.016</b>	<b>-404</b>	<b>1.454</b>	<b>-232</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>-166</b>	<b>-261</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>35.249</b>	<b>34.360</b>	<b>8.678</b>	<b>5.624</b>
<b>Résultat net des activités clés par action (EUR) (*)</b>	<b>3,07</b>	<b>2,95</b>	<b>1,03</b>	<b>1,00</b>
<b>Résultat net par action (EUR) (*)</b>	<b>5,43</b>	<b>5,40</b>	<b>1,34</b>	<b>0,88</b>
<b>Nombre d'actions</b>	<b>6.497.594</b>	<b>6.364.686</b>	<b>6.497.594</b>	<b>6.364.686</b>

(\*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 et 8

Les **revenus locatifs** progressent de 5,7% et s'élèvent à 30,53 millions EUR contre 28,88 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)	30/06/2017		30/06/2016	
Belgique	18.703	61%	18.606	64%
France	10.486	34%	9.680	34%
Espagne	1.345	4%	590	2%
<b>TOTAL</b>	<b>30.534</b>	<b>100%</b>	<b>28.876</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 1,2 %.

Le **résultat immobilier** atteint **30,13 millions EUR** (+5,3% par rapport au 30 juin 2016).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 26,06 millions EUR (24,65 millions EUR au 30 juin 2016), soit une progression de 5,7%. La **marge opérationnelle<sup>2</sup>** s'établit à 85,3%.

Les **charges d'intérêts nettes**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 5,38 millions EUR.

Le **coût moyen de l'endettement<sup>2</sup>** (2,95% marges et coût des instruments de couverture inclus) est en baisse par rapport au 30 juin 2016 (3,09%).

Après déduction des impôts liés aux résultats des immeubles acquis en mars 2016 en Espagne et à la charge fiscale française sur les résultats des actifs français, le **résultat net des activités clés<sup>(\*)</sup>** s'élève au 30 juin 2017 à 19,96 millions EUR, soit une progression de 6,1% par rapport au 30 juin 2016.

Le **résultat net des activités clés exprimé par action<sup>2</sup>** s'établit à 3,07 EUR (2,95 EUR/action au 30 juin 2016), en augmentation de 4,0% malgré un nombre d'actions plus élevé.

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

- + 9,4 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 prise en compte de taux de capitalisation en diminution ;
- + 6,0 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.

<sup>2</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 et 8.

Le **résultat net** s'établit à 35,25 millions EUR contre 34,36 millions EUR au 30 juin 2016.

Exprimé par action, le résultat net des activités clés<sup>3</sup> s'élève à 3,07 EUR par action, contre 2,95 EUR au 30 juin 2016.

### Bilan consolidé au 30 juin 2017

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/06/2017	30/09/2016
<b>ACTIF</b>	<b>624.778</b>	<b>583.004</b>
Immeubles de placement	612.054	572.132
Autres actifs non courants	2.946	1.698
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Créances commerciales	1.225	4.603
Trésorerie	2.483	3.341
Autres actifs courants	6.070	1.229
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>624.778</b>	<b>583.004</b>
Fonds propres	340.391	318.032
Dettes financières non courantes	185.566	186.723
Autres passifs non courants	11.133	16.810
Impôts différés	3.214	352
Dettes financières courantes	74.906	48.772
Autres passifs courants	9.568	12.315

La **valeur intrinsèque** par action(\*) s'établit à 52,39 EUR au 30 juin 2017 contre 49,97 EUR au 30 septembre 2016.

### Evénements et transactions importants survenus après le 30 juin 2017

Aucun événement important ne s'est produit après le 30 juin 2017.

### Perspectives

Avec un ratio d'endettement de 42,8 % au 30 juin 2017, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de 90 millions EUR avant que celui-ci ne dépasse le seuil de 50%.

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

En l'absence d'imprévu significatif, l'évolution des résultats permet d'envisager la poursuite de la croissance du dividende.

<sup>3</sup> Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 7 et 8.

## Calendrier financier

Communiqué annuel au 30 septembre 2017

27 novembre 2017

Assemblée générale ordinaire 2018

31 janvier 2018 à 14h30

Pour tout renseignement complémentaire :

**Marc BRISACK<sup>4</sup>**

Directeur Général  
Tél : 071.91.95.00  
marc.brisack@ascencio.be

**Michèle DELVAUX**

Directeur Financier  
Tél : 071.91.95.04  
michele.delvaux@ascencio.be

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

Directeur Juridique  
Tél : 071.91.95.18  
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

---

<sup>4</sup> Gérant de la SPRL Somabri

## 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 2015/2016 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

		30/06/2017	30/06/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR) = A		26.058	24.648
Revenus locatifs (000 EUR) = B		30.534	28.876
<b>MARGE OPERATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>85,3%</b>	<b>85,4%</b>

### Résultat net des activités clés

		30/06/2017	30/06/2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)		26.058	24.648
Revenus financiers (000 EUR)		3	0
Charges d'intérêts nets (000 EUR)		-5.384	-5.464
Autres charges financières (000 EUR)		-266	-145
Impôts des sociétés (000 EUR)		-618	-497
Impôts différés (000 EUR)		166	261
<b>RESULTAT NET COURANT (000 EUR)</b>		<b>19.959</b>	<b>18.804</b>
Nombre d'actions en circulation ayant droit au dividende		6.497.594	6.364.686
<b>RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (EUR)</b>		<b>3,07</b>	<b>2,95</b>

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

	30/06/2017	30/09/2016
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	340.391	318.032
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>Valeur d'Actif Net par action (EUR)</b>	<b>52,39</b>	<b>49,97</b>
Retraitements :		
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	8.100	14.231
<b>Valeur d'Actif Net excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (000 EUR)</b>	<b>348.491</b>	<b>332.263</b>
Nombre d'actions	6.497.594	6.364.686
<b>VAN par action excluant la juste valeur des IRS &amp; CAP (EUR)</b>	<b>53,63</b>	<b>52,20</b>

### Coût moyen de l'endettement

		30/06/2017	30/06/2016
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		5.384	5.464
Commissions de non utilisation de crédits		208	96
Frais de mise en place des crédits		25	25
<b>COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= A</b>	<b>5.617</b>	<b>5.585</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>254.116</b>	<b>240.465</b>
<b>COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= (Ax4/3)/B</b>	<b>2,95%</b>	<b>3,09%</b>

### Ratio de couverture

(000 EUR)		30/06/2017	30/09/2016
Dettes financières à taux fixe		57.207	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		20.000	20.000
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE</b>	<b>= A</b>	<b>197.207</b>	<b>198.489</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE</b>		<b>63.265</b>	<b>37.006</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= B</b>	<b>260.472</b>	<b>235.495</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>75,7%</b>	<b>84,3%</b>