



DECLARATION INTERMEDIAIRE DU GERANT STATUTAIRE PREMIER TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2019-2020



Information réglementée

Le 6 mars 2020 - Sous embargo jusqu'à 17h40

PERFORMANCE ET RESILIENCE DU PORTEFEUILLE

RESULTATS OPERATIONNELS

- **Revenus locatifs** de 10,4 millions EUR, en progression de 1,2%
- **EPRA Earnings** de 7,3 millions EUR, en progression de 1,9%

RESULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings** : 1,10 EUR par action, en hausse de 1,9%

PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Juste valeur** au 31/12/2019 : 623,6 millions EUR (622,9 millions EUR au 30/09/2019)
- **Diversification géographique** du portefeuille :
 - 60 % en Belgique
 - 35 % en France
 - 5 % en Espagne
- **Taux d'occupation** : 97,3% (identique au 30/09/2019)

STRUCTURE FINANCIERE

- **Ratio d'endettement**¹ de 39,0 % au 31/12/2019
- **Capacité d'investissement** de 81 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50% (après prise en compte de l'affectation du dividende de l'exercice précédent)

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

Portefeuille immobilier au 31 décembre 2019

Evolution du portefeuille depuis le 30/09/2019

Au 31 décembre 2019, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 623,6 millions EUR contre 622,9 millions EUR au 30 septembre 2019.

(000 EUR)	31/12/2019	30/09/2019
SOLDE DE DÉBUT DE PERIODE	622.894	619.029
Acquisitions	297	10.427
Cessions	0	-5.316
Transferts actifs détenus en vue de la vente	0	-847
Variation de juste valeur	347	-399
SOLDE DE FIN DE PERIODE	623.538	622.894

Taux d'occupation

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation du portefeuille est stable et s'élève à 97,3%.

Répartition géographique

Au 31 décembre 2019, 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	384.743	375.355 60,2%	26.032	96,2%	6,77%
France	228.262	215.433 34,6%	14.372	98,9%	6,30%
Espagne	33.852	32.750 5,3%	1.949	100,0%	5,76%
TOTAL	646.857	623.538 100,0%	42.354	97,3%	6,55%

Désinvestissement au cours du 1^{er} trimestre

Au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, Ascencio a cédé le site commercial situé à Gosselies et exploité par un Carrefour Market et pour lequel un compromis de vente avait été conclu en septembre 2019.

Cet immeuble était repris en actif détenu en vue de la vente dans les comptes annuels au 30/09/2019.

Résultats consolidés du 1^{er} trimestre de l'exercice 2019/2020

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	Q1 du 30/09/2019 au 31/12/2019	Q1 du 30/09/2018 au 31/12/2018
REVENUS LOCATIFS	10.435	10.312
Charges relatives à la location	-48	-17
Charges locatives et taxes non refacturées	25	-15
RÉSULTAT IMMOBILIER	10.411	10.280
Charges immobilières	-834	-837
Frais généraux	-1.044	-976
Autres recettes et frais d'exploitation	1	20
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.535	8.487
Marge opérationnelle (*)	81,8%	82,3%
Revenus financiers	0	1
Charges d'intérêts nettes	-1.072	-1.141
Autres charges financières	-93	-111
Impôts	-113	-112
EPRA EARNINGS	7.258	7.124
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	0
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	347	388
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	305	388
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.009	-1.310
Exit Tax	0	1.129
Impôts différés & impôts sur vente	-47	-12
RÉSULTAT NET	12.526	7.319
EPRA Earnings par action (EUR)	1,10	1,08
Résultat net par action (EUR)	1,90	1,11
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985

(*) Indicateur Alternatif de Performance. Voir page 8 du présent communiqué.

Les **revenus locatifs** progressent de 1,2% et s'élèvent à 10,4 millions EUR.

Les revenus locatifs par pays se répartissent comme suit :

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	31/12/2019		31/12/2018	
Belgique	6.416	61%	6.324	61%
France	3.532	34%	3.499	34%
Espagne	487	5%	489	5%
TOTAL	10.435	100%	10.312	100%

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 8,53 millions EUR (8,49 millions EUR au 30 septembre 2018). La **marge opérationnelle**² s'établit à 81,8%.

Les **charges d'intérêts**, en ce compris les flux cash générés par les instruments de couverture de taux, s'élèvent à 1,07 millions EUR (1,14 millions EUR au 30 septembre 2018).

Au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice, le **coût moyen de l'endettement**² (marges et coût des instruments de couverture inclus) s'est élevé à 1,90% contre 2,04% au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent.

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le **ratio de couverture**² du groupe est actuellement de 94 % et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 75 % sur les 5 prochains exercices. Cette politique de couverture permet de sécuriser le coût de financement sur les prochaines années.

L'EPRA Earnings du 1^{er} trimestre s'établit à 7,26 millions EUR contre 7,12 millions EUR au 31 décembre 2018, soit une progression de 1,9%.

L'EPRA Earnings par action s'élève à 1,10 EUR par action, contre 1,08 EUR pour le premier trimestre de l'exercice précédent.

Après prise en compte de la variation positive de la juste valeur du portefeuille (+ 0,35 millions EUR) et de la variation positive de la juste valeur des instruments de couverture de taux (+ 5,01 millions EUR), le **résultat net** du 1^{er} trimestre de l'exercice s'élève à 12,53 millions EUR (7,32 millions au 30 septembre 2018).

Le **ratio d'endettement (avant affectation du solde du dividende de l'exercice 2018/2019)** se situe au 31 décembre 2019 à 39,0%, contre 40,5% au 30 septembre 2019.

² Indicateur Alternatif de Performance. Voir page 8 du présent communiqué.

Bilan consolidé au 31 décembre 2019

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	31/12/2019	30/09/2019
ACTIF	633.983	635.806
Immeubles de placement	623.538	622.894
Autres actifs non courants	2.677	1.736
Actifs détenus en vue de la vente	0	847
Créances commerciales	1.553	4.107
Trésorerie	4.295	4.650
Autres actifs courants	1.921	1.573
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	633.983	635.806
Fonds propres	375.675	363.124
Dettes financières non courantes	159.412	165.742
Autres passifs non courants	10.100	14.689
Impôts différés	950	903
Dettes financières courantes	81.403	81.430
Autres passifs courants	6.443	9.918

Valeur d'actif net par action

(000 EUR)	31/12/2019	30/09/2019
Nombre total d'actions	6.595.985	6.595.985
VAN IFRS	56,96	55,05
VAN EPRA	58,28	57,13

Evénements et transactions importants après le 31 décembre 2019

Aucun événement important ne s'est produit après le 31 décembre 2019.

Informations pertinentes relatives aux locataires d'Ascencio

- Ascencio suit Orchestra
- Blokker
- Un nouveau Aldi à Hannut
- Maisons du Monde : en Belgique et en France
- Rénovation d'un supermarché Grand Frais
- Extension du Carrefour Market aux « Papeteries de Genval »

Orchestra

Ascencio suit attentivement le plan de redressement de la chaîne Orchestra ainsi que les performances de ses différents magasins au sein de son portefeuille et prend les mesures adéquates en matière de gestion. Orchestra est locataire de 5 immeubles commerciaux (2 en Belgique et 3 en France). La surface totale de ces magasins représente 1,79 % de la surface totale du portefeuille d'Ascencio.

Blokker

L'enseigne est locataire d'une cellule commerciale appartenant à Ascencio, située dans son retail park performant « Bellefleur » à Couillet – Belgique (pour une surface d'environ 600 m² – soit 0,15 % de la surface totale du portefeuille).

Ascencio n'anticipe pas de réel problème en cas de départ du locataire.

Aldi

En raison de son nouveau concept, Aldi convertit son parc commercial. Ascencio accompagne son locataire dans ce changement de concept et construit, à cet effet, une toute nouvelle cellule commerciale au profit de la chaîne de supermarchés sur le retail park « L'Orchidée Plaza » à Hannut (Belgique). Le magasin passera ainsi d'une surface commerciale d'environ 1.200 m² à un peu plus de 2.100 m². L'investissement attendu est d'environ 1,8 millions EUR. La mise à disposition de la nouvelle cellule est prévue pour fin avril 2020.

Maisons du Monde

- Dans le retail park « Bellefleur » à Couillet (Belgique), lequel connaît un franc succès, Ascencio a effectué des travaux dans une cellule existante afin d'y accueillir un nouveau locataire : Maisons du Monde. Les travaux ont été terminés en novembre 2019. L'investissement s'élève à 225 KEUR.
- Ascencio a obtenu un permis pour l'extension de son retail park « Les Portes du Sud » à Chalon sur Saône (France). Une nouvelle cellule commerciale sera construite au profit de l'enseigne Maisons du Monde, sur une surface d'environ 1.500 m². L'investissement attendu s'élève à environ 2 millions EUR. La mise à disposition de la cellule est prévue fin 2020 - début 2021.

Grand Frais

Ascencio a accompagné son locataire Grand Frais dans son projet d'extension, de rénovation et d'aménagement des espaces extérieurs de son supermarché sis à Nîmes (France). Le coût de l'investissement s'élève à 760 KEUR. Le loyer a été revu en conséquence.

Carrefour Market by Groupe Mestdagh

Dans le retail park « Les Papeteries de Genval » (Belgique), Ascencio travaille avec son locataire Carrefour Market by Groupe Mestdagh pour étendre sa surface commerciale initiale en reprenant la cellule adjacente.

Le supermarché alimentaire sis aux « Papeteries de Genval » connaît un succès croissant depuis son ouverture. Ce nouveau format permettra à l'enseigne de répondre davantage aux attentes de ses clients. Les travaux seront à charge du locataire.

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 défensive, à une hauteur minimale de 25 %.

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 impose une grande rigueur dans la sélection des actifs.

Sauf imprévu significatif et sur base de son portefeuille immobilier actuel, les résultats prévisionnels pour l'exercice 2019/2020 devraient permettre la distribution d'un dividende brut comparable à celui de l'exercice précédent.

Calendrier financier

Rapport financier semestriel au 31 mars 2020	12 juin 2020
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2020	7 août 2020
Communiqué annuel au 30 septembre 2020	27 novembre 2020
Assemblée générale ordinaire 2021	29 janvier 2021 à 14h30

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) 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 2018/2019 qui est disponible sur le site internet d'Ascencio (www.ascencio.be).

1. Marge opérationnelle

		31/12/2019	31/12/2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	8.535	8.487
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	10.435	10.312
MARGE OPERATIONNELLE	= A / B	81,8%	82,3%

2. Coût moyen de l'endettement

		31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts (rubrique XXI) (000 EUR)		1.072	1.141
Commissions de non utilisation de crédits		77	91
Frais de mise en place des crédits		5	8
Variation de la juste valeur des CAP		0	7
COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= A	1.154	1.247
DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE	= B	243.575	244.840
COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT	= A*4 / B	1,90%	2,04%

3. Ratio de couverture

(000 EUR)		31/12/2019	30/09/2019
Dettes financières à taux fixe		52.788	53.035
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		127.500	107.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		45.000	55.000
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE	= A	225.288	215.535
TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE		15.528	31.636
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	= B	240.816	247.172
RATIO DE COUVERTURE	= A / B	93,6%	87,2%

4. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

4.1 Chiffres clés

		31/12/2019	30/09/2019
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.	384.414	376.827
EPRA VAN par action		58,28	57,13
EPRA Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	2,88%	2,91%
		31/12/2019	31/12/2018
EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	7.258	7.124
EPRA Résultat par action		1,10	1,08
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.	18,21%	17,70%
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.	17,79%	17,08%

4.2 EPRA Earnings

(000 EUR)	31/12/2019	31/12/2018
RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS	12.526	7.319
AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT	-5.267	-195
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-347	-388
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	41	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	-5.009	1.310
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	47	-1.117
(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)	7.258	7.124
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	1,10	1,08

4.3 VAN EPRA

(000 EUR)	31/12/2019	30/09/2019
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)	375.675	363.124
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	56,96	55,05
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	375.675	363.124
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	7.790	12.800
(v.a) Impôts différés	950	903
(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)	384.414	376.827
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)	58,28	57,13

4.4 Taux de vacance EPRA

(000 EUR)	31/12/2019				30/09/2019			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	1.030	157	0	1.187	1.042	157	0	1.198
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	25.145	14.199	1.924	41.269	25.143	14.145	1.926	41.214
EPRA VACANCY RATE (%)	4,10%	1,10%	0,00%	2,88%	4,14%	1,11%	0,00%	2,91%

4.5 Ratio de coûts EPRA

(000 EUR)	31/12/2019	31/12/2018
DÉPENSES ADMINISTRATIVES/OPÉRATIONNELLES SELON LES RÉSULTATS FINANCIERS IFRS	-1.900	-1.825
Charges relatives à la location	-48	-17
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués	19	-12
Autres recettes et dépenses relatives à la location	6	-3
Frais techniques	-166	-334
Frais commerciaux	-99	-28
Charges et taxes sur immeubles non loués	-44	-64
Frais de gestion immobilière	-406	-340
Autres charges immobilières	-118	-71
Frais généraux de la société	-1.044	-976
Autres revenus et charges d'exploitation	1	20
EPRA COST (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-1.900	-1.825
Charges et taxes sur immeubles non loués	44	64
EPRA COST (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	-1.856	-1.761
REVENUS LOCATIFS BRUTS	10.435	10.312
EPRA COST RATIOS (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	18,21%	17,70%
EPRA COST RATIOS (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS) (%)	17,79%	17,08%