



## DECLARATION DU GERANT STATUTAIRE RESULTATS ANNUELS CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2018-2019



### Information réglementée

Le 22 novembre 2019 - Sous embargo jusqu'à 17h40

---

**DIVIDENDE EN HAUSSE DE 2,90 %**

---

#### RÉSULTATS OPÉRATIONNELS

- **Revenus locatifs** : 41,59 millions EUR, en progression de 1,5 %
- **EPRA Earnings** : 28,63 millions EUR, en progression de 7,11 %
- **Forte diminution du coût moyen de l'endettement** : 1,87 % contre 2,69 % au 30/09/2018

#### RÉSULTATS PAR ACTION

- **EPRA Earnings<sup>1</sup>** : 4,34 EUR par action contre 4,05 EUR par action au 30/09/2018
- **NAV EPRA** : 57,13 EUR par action contre 56,34 EUR par action au 30/09/2018

#### PORTFEUILLE D'IMMEUBLES

- **Juste valeur** : 622,9 millions EUR contre 619,0 millions EUR au 30/09/2018
- **Taux d'occupation** : 97,3 %, identique au 30/09/2018

#### STRUCTURE FINANCIÈRE

- **Ratio d'endettement<sup>2</sup>** : 40,5 % au 30/09/2019
- **Capacité d'investissement** : plus de 121 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50% (avant affectation du résultat)

#### DIVIDENDE POUR L'EXERCICE 2018/2019

- Proposition de distribuer un dividende brut de 3,50 EUR par action, en hausse de 2,9 %

---

<sup>1</sup> Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 8 et 9.

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

## Résultats consolidés annuels de l'exercice 2018/2019

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>41.585</b>	<b>40.954</b>
Charges relatives à la location	-225	50
Charges locatives et taxes non refacturées	-162	-120
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>41.198</b>	<b>40.884</b>
Charges immobilières	-3.585	-2.575
Frais généraux	-3.807	-4.383
Autres recettes et frais d'exploitation	73	-15
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>33.879</b>	<b>33.912</b>
<i>Marge opérationnelle (*)</i>	<b>81,5%</b>	<b>82,8%</b>
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts	-4.376	-6.370
Autres charges financières	-388	-410
Impôts	-488	-404
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>28.628</b>	<b>26.728</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	963	-15
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-399	4.141
Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>Résultat sur le portefeuille</b>	<b>564</b>	<b>4.126</b>
<b>Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers</b>	<b>-8.570</b>	<b>3.292</b>
<b>Exit Tax</b>	<b>969</b>	<b>0</b>
<b>Impôts sur résultat sur vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Impôts différés</b>	<b>-242</b>	<b>-122</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>

(\*) Indicateur Alternatif de Performance (IAP). Voir pages 8 et 9.

Les **revenus locatifs** de l'exercice progressent de 1,5 % et s'élèvent à 41,59 millions EUR contre 40,95 millions EUR l'exercice précédent.

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

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018	
Belgique	25.435	61%	25.240	62%
France	14.224	34%	13.803	34%
Espagne	1.926	5%	1.912	5%
<b>TOTAL</b>	<b>41.585</b>	<b>100%</b>	<b>40.955</b>	<b>100%</b>

A périmètre constant, les loyers augmentent de 0,6 % sur l'ensemble du portefeuille. Par pays, la variation à périmètre constant est la suivante :

- Belgique : +0,5 %
- France : +0,8 %
- Espagne : +0,7 %

Le **résultat immobilier** atteint 41,2 millions EUR (+ 0,8 % par rapport au 30 septembre 2018).

Après déduction des charges immobilières et des frais généraux, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'établit à 33,88 millions EUR (33,91 millions EUR au 30 septembre 2018). **La marge opérationnelle<sup>3</sup>** s'établit à 81,5 %.

La diminution des frais généraux au 30 septembre 2019 par rapport au 30 septembre 2018 est liée aux frais relatifs à la due diligence d'un important projet d'investissement analysé au cours du 3<sup>ème</sup> 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 4,38 millions EUR (-31,3 % par rapport au 30 septembre 2018).

Le **coût moyen de l'endettement<sup>3</sup>** (1,87 % marges et coût des instruments de couverture inclus) est en net recul par rapport au 30 septembre 2018 (2,69 %).

Grâce à la politique de couverture de taux mise en place, le ratio de couverture<sup>4</sup> du Groupe est actuellement de 87 % et, sur base du niveau d'endettement actuel, est supérieur à 80 % sur les 5 prochains exercices.

Après déduction de la charge fiscale sur les actifs français et espagnols, l'**EPRA Earnings** s'élève au 30 septembre 2019 à 28,63 millions EUR, soit une progression de 7,1 % par rapport au 30 septembre 2018.

Les éléments non monétaires du compte de résultats comprennent

- - 0,4 million 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 ;
- - 8,6 millions EUR de hausse de juste valeur des instruments de couverture de taux (IAS 39) ;
- - 0,2 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 21,35 millions EUR contre 34,02 millions EUR au 30 septembre 2018.

<sup>3</sup> Indicateur Alternatif de Performance. Voir pages 8 et 9.

<sup>4</sup> Ratio de couverture = (Dettes à taux fixe + Montants notionnels des instruments de couverture de taux) / Dettes financières totales.

## Bilan consolidé au 30 septembre 2019

BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>ACTIF</b>	<b>635.806</b>	<b>631.258</b>
Immeubles de placement	622.894	619.029
Autres actifs non courants	1.736	2.193
Actifs détenus en vue de la vente	847	0
Créances commerciales	4.107	4.307
Trésorerie	4.650	4.027
Autres actifs courants	1.573	1.703
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>	<b>635.806</b>	<b>631.258</b>
Capitaux propres	363.124	364.026
Dettes financières non courantes	165.742	132.772
Autres passifs non courants	14.689	6.898
Impôts différés	903	3.357
Dettes financières courantes	81.430	114.698
Autres passifs courants	9.918	9.508
<b>RATIO D'ENDETTEMENT (*)</b>	<b>40,5%</b>	<b>40,8%</b>

(\*) 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 2019, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur (telle que définie par la norme IAS 40) pour un montant de 622,9 millions EUR. Ils représentent 98,0 % de l'actif consolidé, dont

- 375,7 millions EUR pour les immeubles situés en Belgique ;
- 214,5 millions EUR pour les immeubles situés en France ;
- 32,8 millions EUR pour les immeubles situés en Espagne.

### Au passif

Les dettes financières s'élèvent à 247,2 millions EUR (contre 247,5 millions EUR au 30 septembre 2018), dont

- 165,7 millions EUR à plus d'un an ;
- 81,4 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 ;
- 31,4 millions EUR de lignes de crédit venant à échéance durant l'exercice 2018/2019.

Le ratio d'endettement de la Société s'élève à 40,5 % au 30 septembre 2019 contre 40,8 % au 30 septembre 2018.

Au 30 septembre 2019, Ascencio dispose encore d'une capacité d'investissement de l'ordre de 121 millions EUR avant d'atteindre un ratio d'endettement de 50 % (avant affectation du résultat).

## Portefeuille immobilier au 30 septembre 2019

Au 30 septembre 2019, la juste valeur du portefeuille immobilier s'élève à 622,9 millions EUR contre 619,0 millions EUR au 30 septembre 2018.

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE</b>	<b>619.029</b>	<b>613.317</b>
Acquisitions	10.427	4.930
Cessions	-5.316	-3.359
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-847	0
Variation de juste valeur	-399	4.141
<b>SOLDE DE FIN DE PÉRIODE</b>	<b>622.894</b>	<b>619.029</b>

### Investissements de l'exercice :

Au cours de l'exercice, Ascencio a acquis 9 surfaces commerciales (4.350 m<sup>2</sup>) nouvellement construites sur le Retail Park « Le Parc des Drapeaux » à Caen sur lequel elle détenait déjà 19.629 m<sup>2</sup>.

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 de l'exercice :

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 m<sup>2</sup>, affiche un taux d'occupation de 100 % et est occupé par Basic-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 m<sup>2</sup> qui était inoccupé depuis plusieurs années.

Le 25 septembre 2019, Ascencio a signé un compromis de vente portant sur le site occupé par un Carrefour Market (Groupe Mestdagh) à Gosselies. Au 30 septembre 2019, cet immeuble a été transféré en actifs détenus en vue de la vente.

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

### Variation de valeur à périmètre constant :

A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille d'immeubles est stable (-0,01%) par rapport au 30 septembre 2018.

## Répartition géographique du portefeuille :

Au 30 septembre 2019, la répartition du portefeuille (hors projets de développement) entre les 3 pays dans lesquels Ascencio est présente est la suivante :

PAYS	Valeur d'investissement (000 EUR)	Juste valeur (000 EUR) (%)	Loyers contractuels (000 EUR)	Taux d'occupation (%)	Rendement brut (%)
Belgique	385.080	375.664 60,3%	26.054	96,2%	6,77%
France	227.240	214.480 34,4%	14.431	98,9%	6,35%
Espagne	33.852	32.750 5,3%	1.949	100,0%	5,76%
<b>TOTAL</b>	<b>646.172</b>	<b>622.894 100%</b>	<b>42.433</b>	<b>97,3%</b>	<b>6,57%</b>

Au 30 septembre 2019, le taux d'occupation du portefeuille s'élève à 97,3 %, identique à celui du 30 septembre 2018.

## Données consolidées par action

NOMBRE D' ACTIONS	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
<b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
<b>Nombre total d'actions existantes</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
RESULTATS PAR ACTION (EUR)	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
<b>EPRA Earning (EUR)</b>	<b>4,34</b>	<b>4,05</b>
<b>Résultat net par action (EUR)</b>	<b>3,24</b>	<b>5,16</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Valeur d'Actif Net (VAN) (000 EUR)	363.124	364.026
<b>VAN par action (EUR)</b>	<b>55,05</b>	<b>55,19</b>
Retraitements :		
Impôts différés (000 EUR)	903	3.357
Juste valeur des instruments financiers (IRS & CAP) (000 EUR)	12.800	4.238
<b>Valeur d'Actif Net EPRA (000 EUR)</b>	<b>376.826</b>	<b>371.620</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>Valeur d'actif net EPRA par action (EUR)</b>	<b>57,13</b>	<b>56,34</b>

## Attestation du commissaire

Le commissaire a confirmé que ses travaux de révision, qui sont terminés quant au fond, n'ont pas fait apparaître de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprise dans le communiqué.

## Affectation du résultat de l'exercice 2018/2019

Compte tenu des résultats de l'exercice 2018/2019, le gérant statutaire proposera à l'assemblée générale du 31 janvier 2020 de distribuer un dividende brut de 3,50 EUR par action, soit une hausse de 2,9 % par rapport à l'exercice précédent.

## 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.

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.

## Calendrier financier<sup>5</sup>

Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2020 à 14h30
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2019	6 mars 2020
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	29 janvier 2021 à 14h30

Pour une information plus détaillée, le présent communiqué doit être lu ensemble avec le rapport financier annuel au 30 septembre 2019 consultable sur le site [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be) au plus tard un mois avant l'assemblée générale ordinaire du 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](mailto:stephanie.vandenbroecke@ascencio.be)

### Michèle DELVAUX

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

### Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer  
Tél : +32 (0)71.91.95.00  
[vincent.querton@ascencio.be](mailto:vincent.querton@ascencio.be)

<sup>5</sup> Ces dates sont sous réserve de modification.

## 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](http://www.ascencio.be)).

### Marge opérationnelle

		30/09/2019	30/09/2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (000 EUR)	= A	33.879	33.912
Revenus locatifs (000 EUR)	= B	41.585	40.954
<b>MARGE OPERATIONNELLE</b>	<b>= A / B</b>	<b>81,5%</b>	<b>82,8%</b>

### Coût moyen de l'endettement

		30/09/2019	30/09/2018
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI) (000 EUR)		4.376	6.370
Commissions de non utilisation de crédits		313	331
Frais de mise en place des crédits		33	37
Variation de valeur des options CAP		17	62
<b>COUT TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= A</b>	<b>4.739</b>	<b>6.800</b>
<b>DETTE MOYENNE PONDEREE DE LA PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>252.755</b>	<b>253.138</b>
<b>COUT MOYEN DE L'ENDETTEMENT</b>	<b>= A / B</b>	<b>1,87%</b>	<b>2,69%</b>

### Ratio de couverture

(000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
Dettes financières à taux fixe		53.035	55.000
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux fixe via des IRS		107.500	112.500
Dettes financières à taux variable transformées en dettes à taux plafonné via des CAP		55.000	55.000
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX FIXE OU PLAFONNE</b>	<b>= A</b>	<b>215.535</b>	<b>222.500</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES A TAUX VARIABLE</b>		<b>31.636</b>	<b>24.969</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>= B</b>	<b>247.172</b>	<b>247.469</b>
<b>RATIO DE COUVERTURE</b>	<b>= A / B</b>	<b>87,20%</b>	<b>89,91%</b>

## EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

### EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>RÉSULTAT IFRS (PART DU GROUPE) SELON LES ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
<b>AJUSTEMENTS POUR CALCULER L'EPRA RÉSULTAT</b>	<b>7.279</b>	<b>-7.296</b>
(i) Variations de la Juste Valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	399	-4.141
(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	8.570	-3.292
(vii) IFRS 3 Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	-969	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	242	122
(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>28.628</b>	<b>26.728</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PAR ACTION (EPRA EPS - EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>4,34</b>	<b>4,05</b>

### VAN EPRA

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (PART DU GROUPE)</b>	<b>363.124</b>	<b>364.026</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>VAN SELON LES ÉTATS FINANCIERS (EN EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>55,05</b>	<b>55,19</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>363.124</b>	<b>364.026</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	12.800	4.238
(v.a) Impôts différés	903	3.357
(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>376.827</b>	<b>371.620</b>
Nombre d'actions	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PAR ACTION (EUR/ACTION) (PART DU GROUPE)</b>	<b>57,13</b>	<b>56,34</b>