

Assemblée générale ordinaire  
31 janvier 2020



# Constitution du bureau

---

- Présidence : Carl Mestdagh, président du conseil d'administration
- Secrétaire : Stéphanie Vanden Broecke
- Scrutateurs (2) : à désigner
- Liste de présences : en cours de vérification
  
- Sont à votre disposition sur le bureau :
  - ✓ le rapport annuel
  - ✓ les rapports du Commissaire - Deloitte, représenté ici par Monsieur Pierre-Hugues Bonnefoy

# Ordre du jour

- **Approbation des comptes d'Ascencio SCA**
  1. Rapport de gestion sur les comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2019 et sur les comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2019
  2. Rapport du commissaire sur les comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2019 et rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2019
  3. Comptes annuels sociaux et consolidés clôturés au 30 septembre 2019
  4. Approbation des comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2019 et affectation du résultat
  5. Décharge au gérant statutaire de la société
  6. Décharge au commissaire de la société
  7. Rapport de rémunération
  
- **Renouvellement du mandat du commissaire**
  
- **Approbation des comptes annuels de la SA Etudibel absorbée par Ascencio SCA le 3 octobre 2019 avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2019**
  1. Approbation des comptes annuels de la SA Etudibel clôturés au 30 septembre 2019
  2. Décharge aux administrateurs de la SA Etudibel
  3. Décharge au commissaire de la SA Etudibel
  
- **Proposition de conférer tout pouvoir au gérant statutaire pour l'exécution des décisions prises conformément aux propositions soumises à l'assemblée générale**
  
- **Divers**

# Chiffres clés au 30/09/2019

Belgique - France - Espagne

Taux d'occupation: 97,3%

Portefeuille : 623 MEUR

409.157 m<sup>2</sup>

101 bâtiments

+ de 300 locataires

Revenus locatifs: 42 MEUR

Ratio d'endettement  
selon l'Arrêté Royal :  
40,5%

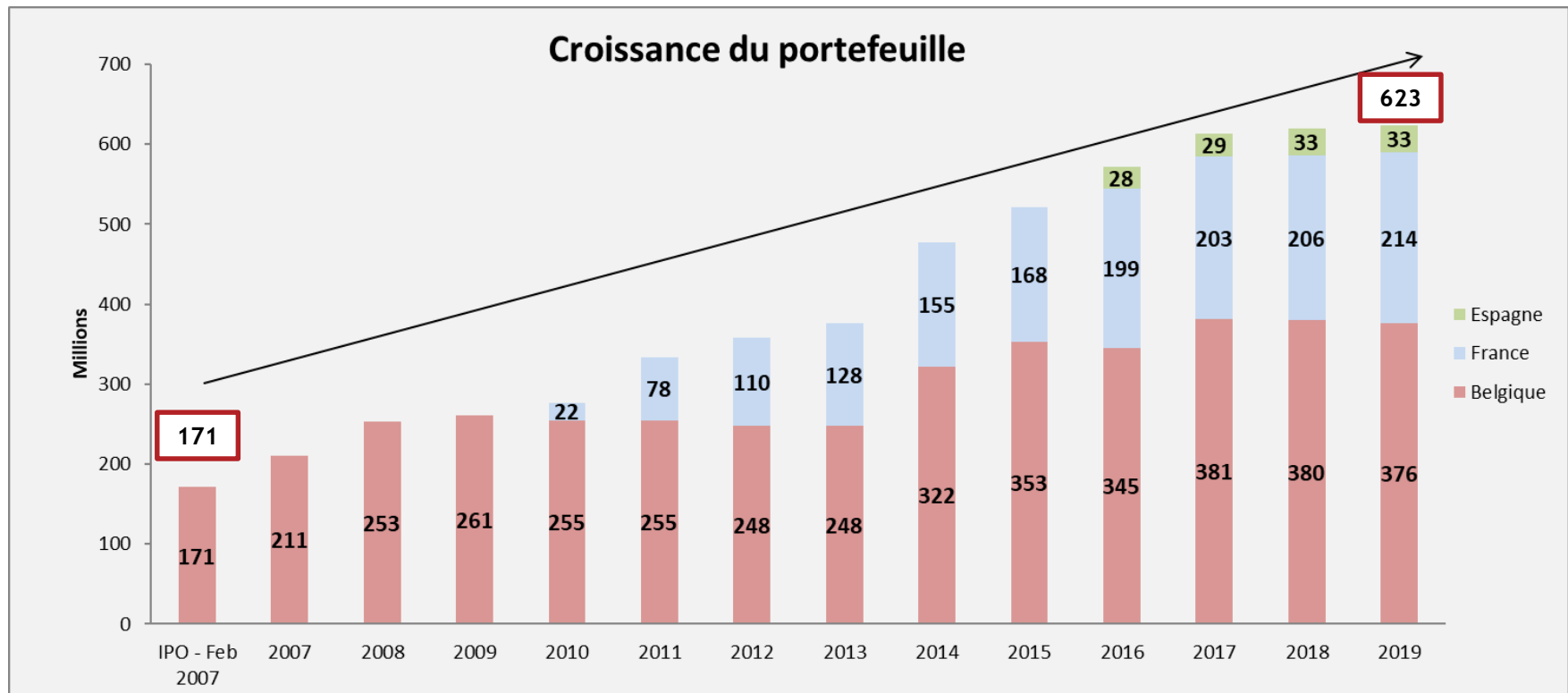


# Investissements et désinvestissements en 2018/2019

- **Investissements réalisés : 10 millions EUR**
  - Acquisition de 9 cellules commerciales dans le Retail Park de Caen
- **Désinvestissements : 6 millions EUR**
  - Cession de l'immeuble situé à Deurne (Belgique)
  - Cession du Retail Park situé au Pontet (France)

# Portefeuille d'immeubles

# Portefeuille d'immeubles





# Portefeuille d'immeubles

- Répartition par type d'actifs :

Retail park	57,6%
Stand alone - alimentaire	14,6%
Grand Frais	11,7%
Cluster	10,8%
Stand alone - autres	5,4%
<hr/>	
Total	100,0%



## ■ Revenus locatifs sécurisés:

### ➤ Diversification sectorielle:



Alimentaire	33,1%
Textile / Mode	14,4%
Loisirs	11,3%
Bricolage	9,5%
Meubles - Décoration	8,6%
Electro-ménager	7,6%
Horeca	2,5%
Autres	12,8%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>

# Portefeuille d'immeubles

## ■ Revenus locatifs sécurisés:

### ➤ Diversification des locataires:

TOP 10 TENANTS	30/09/2019
Grand Frais	10,0%
Mestdagh	9,6%
Carrefour	6,9%
Brico & Brico Plan It	6,8%
Decathlon	3,5%
Worten	3,1%
Krefel	2,2%
Hubo	2,1%
Delhaize	2,0%
Orchestra	2,0%
Autres	51,7%
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>

### ➤ Majorité d'enseignes (inter)nationales:



- **Secteur alimentaire : défensif et résiliant**
  - ✓ Les supermarchés répondent aux besoins de base des consommateurs
  - ✓ Secteur non cyclique
  - ✓ Concurrence de l'e-commerce limitée, particulièrement les aliments frais
  - ✓ Bonnes localisations

# Comptes consolidés 2018/2019

# Résultats consolidés

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018	Δ
<b>Revenus locatifs</b>	<b>41.585</b>	<b>40.954</b>	<b>1,54%</b>
Réductions de valeur sur créances	-225	50	
Charges locatives non refacturées	-162	-120	
<b>Résultat immobilier</b>	<b>41.198</b>	<b>40.884</b>	<b>0,77%</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>	<b>-0,10%</b>
<i>Marge opérationnelle</i>	<b>81,5%</b>	<b>82,8%</b>	
Revenus financiers (hors IAS 39 )	0	0	
Charges d'intérêts	-4.376	-6.370	
Autres charges financières (hors IAS 39 )	-388	-410	
Impôts	-488	-404	
<b>EPRA Earnings</b>	<b>28.628</b>	<b>26.728</b>	<b>7,11%</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement	963	-15	
Variation de juste valeur 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>Impact IAS 39 (Variation valeur IRS &amp; CAP)</b>	<b>-8.570</b>	<b>3.292</b>	
<b>Exit Tax</b>	<b>969</b>	<b>0</b>	
<b>Impôt 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>	<b>-37,26%</b>

- Revenus locatifs: + 1,5 % (+630 KEUR)

Revenus locatifs (000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018		Δ
Belgique	25.435	61%	25.240	62%	0,8%
France	14.224	34%	13.803	34%	3,1%
Espagne	1.926	5%	1.912	5%	0,7%
<b>TOTAL</b>	<b>41.585</b>	<b>100%</b>	<b>40.954</b>	<b>100%</b>	<b>1,5%</b>

Variation périmètre constant :	Belgique :	0,5%
	France :	0,8%
	Espagne :	0,7%
	<b>Total :</b>	<b>0,6%</b>

# Bilan consolidé

(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>
Fonds 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



■ **Portefeuille immobilier: + 3.865 KEUR**

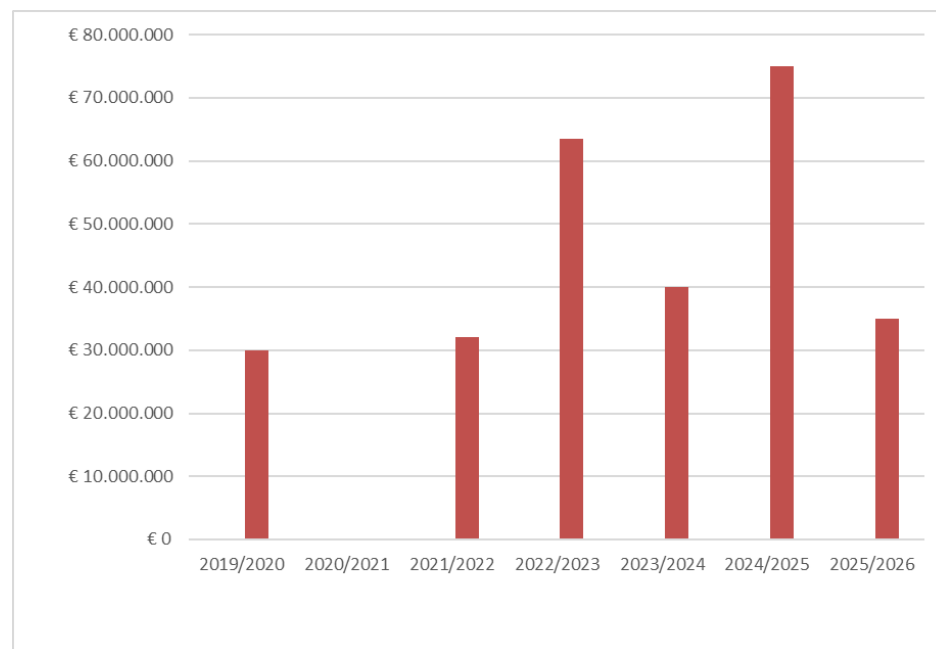
=	Juste valeur au 30/09/2018	:	619.029 KEUR
+	Investissements de l'exercice	:	+ 10.427 KEUR
-	Cessions de l'exercice	:	- 6.162 KEUR
+	<u>Variation de juste valeur</u>	:	<u>- 399 KEUR</u>
=	Juste valeur au 30/09/2019	:	622.894 KEUR

- Sources de financement

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Revolving credits	190.300	188.200
Commercial paper	50.000	50.000
Leasings	544	1.582
Investment loans	6.327	7.687
<b>Total financial debts</b>	<b>247.172</b>	<b>247.469</b>

- Echéances des lignes de crédits

(275,5 millions EUR au 30/09/2019)



## ▪ Ratios financiers

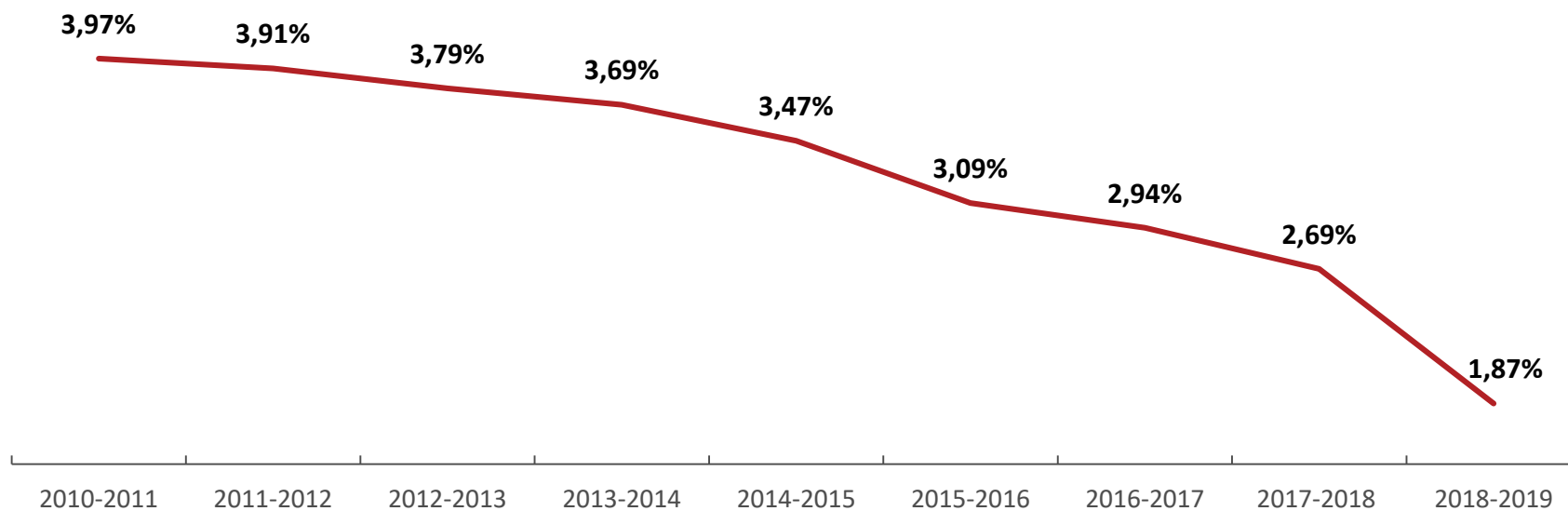
	30/09/2019	30/09/2018
Average cost of debt <sup>(*)</sup>	1,87%	2,69%
Average Maturity of debt	4,13 ans	3,3 ans
Hedging Ratio	87,2%	89,9%
Debt Ratio according to Royal Decree	40,5%	40,8%

Investment Capacity (debt ratio = 50%) <sup>(**)</sup>	75 MEUR	71 MEUR
Investment Capacity (debt ratio = 55%) <sup>(**)</sup>	154 MEUR	149 MEUR

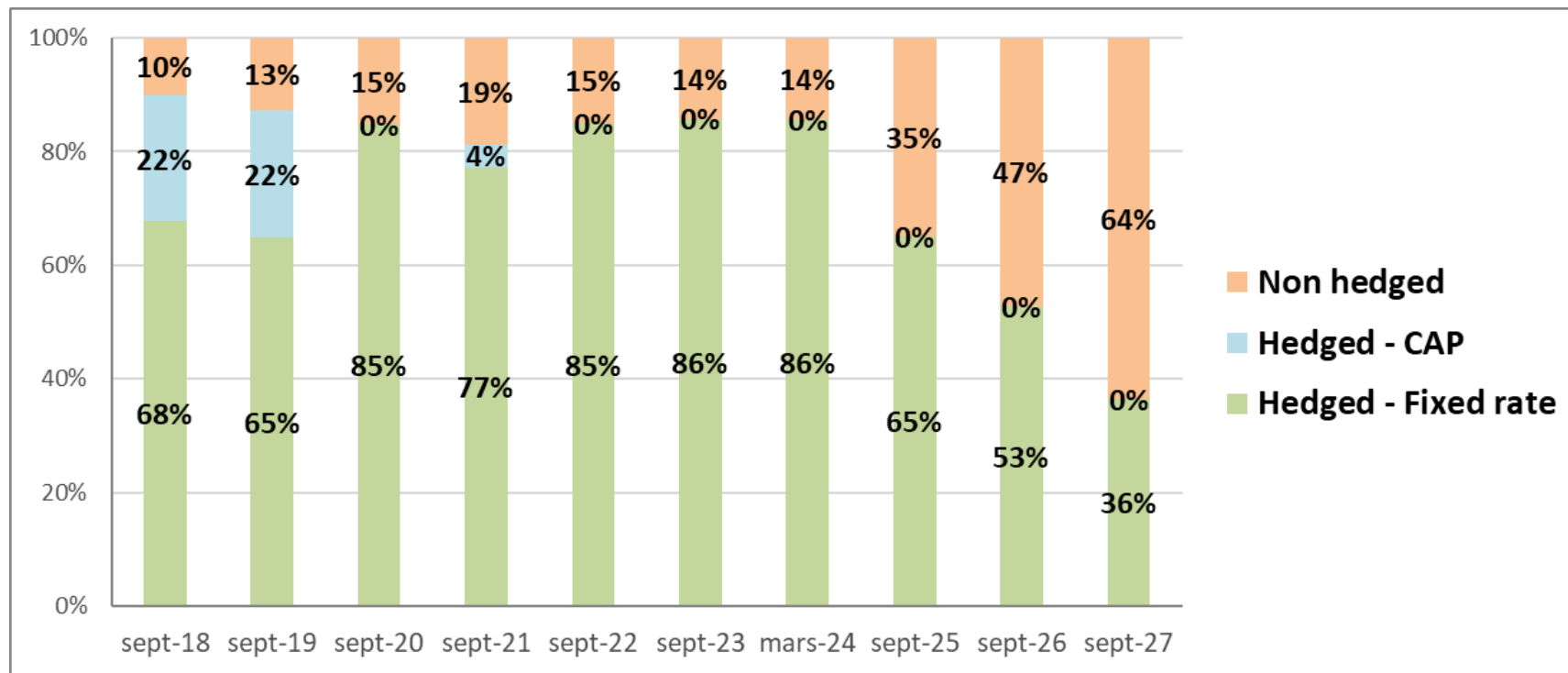
(\*) Cost of interest coverage included

(\*\*) After dividend distribution

- Coût moyen de l'endettement (%)



## ■ Couverture de taux



# Données par action

	30/09/2019	30/09/2018
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
<b>NAV IFRS</b>	<b>€ 55,05</b>	<b>€ 55,19</b>
<b>NAV EPRA</b>	<b>€ 57,13</b>	<b>€ 56,34</b>
<b>EPRA Earnings par action</b>	<b>€ 4,34</b>	<b>€ 4,05</b>
<b>Dividende brut par action</b>	<b>€ 3,50</b>	<b>€ 3,40</b>
<b>Dividende net par action</b>	<b>€ 2,45</b>	<b>€ 2,38</b>
<b>Pay out AR SIR</b>	<b>78,1%</b>	<b>84,2%</b>
	30/09/2019	30/09/2018
<b>Cours de bourse</b>	<b>€ 56,60</b>	<b>€ 51,00</b>
<b>Prime/décote (NAV EPRA)</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-9,5%</b>
<b>Rendement brut</b>	<b>6,2% (**)</b>	<b>6,7% (*)</b>

(\*) Sur base du dividende brut 2017/2018 (€ 3,40) et du cours de bourse au 30/09/2018

(\*\*) Sur base du dividende brut 2018/2019 (proposé à € 3,50) et du cours de bourse au 30/09/2019

# Affectation du résultat

# Affectation du résultat statutaire

- Proposition de distribuer un dividende brut de 3,50 EUR par coupon n°17

PROPOSITION D'AFFECTION (000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
<b>A</b>	<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
<b>B</b>	<b>TRANSFERTS AUX/DES RÉSERVES</b>	<b>-1.738</b>	<b>11.598</b>
1.	TRANSFERT A/DE LA RESERVE DU SOLDE (POSITIF OU NEGATIF) DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS	-399	4.141
	- EXERCICE COMPTABLE	-399	4.141
5.	TRANSFERT A LA RESERVE DU SOLDE DES VARIATIONS DE JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISES AUXQUELS LA COMPTABILITE DE COUVERTURE TELLE QUE DEFINIE EN IFRS N'EST PAS APPLIQUEE.	-8.570	3.292
	- EXERCICE COMPTABLE	-8.570	3.292
10.	TRANSFERT AUX AUTRES RESERVES	7.230	4.165
<b>C</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1ER, AL. 1ER</b>	<b>20.048</b>	<b>12.334</b>
<b>D</b>	<b>RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C</b>	<b>3.038</b>	<b>10.093</b>



**Prise de connaissance du rapport du  
commissaire**

# Q & A

---

**Vote**

Approbation des comptes sociaux et de l'affectation du résultat relatif à la période allant du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019

3,50 EUR Brut par action (coupon n° 17)

**VOTE**

- Décharge au gérant statutaire
- Décharge au commissaire

**VOTES DISTINCTS**

Approbation du rapport de rémunération sur la période allant du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019

**VOTE**

Nomination en qualité de Commissaire d'Ascencio SCA :

- de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée **DELOITTE**, Réviseurs d'entreprises, ayant son siège social à B-1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J
- représentée aux fins de l'exercice de son mandat par Madame **Kathleen De Brabander**, réviseur d'entreprises
- pour un terme de **trois ans**, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2023
- rémunération annuelle de ce mandat : **45.000** EUR HTVA à indexer chaque année

**VOTE**

## **Approbation des comptes annuels de la société anonyme « Etudibel» absorbée par Ascencio le 3 octobre 2019, avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2019**

- **Approbation des comptes annuels de la société anonyme « Etudibel» pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019**
- **Décharge aux administrateurs de la société anonyme « Etudibel » pour l'exécution de leur mandat au cours de la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019 et pour autant que de besoin du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 3 octobre 2019**
- **Décharge au commissaire de la société anonyme « Etudibel » pour l'exécution de son mandat au cours de la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019 et pour autant que de besoin du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 3 octobre 2019**

**VOTE**



Proposition de conférer tout pouvoir au gérant statutaire pour l'exécution des décisions prises conformément aux propositions soumises à l'assemblée

**VOTE**

Signature de la liste des présences par les actionnaires  
et le procès-verbal par les scrutateurs

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



ascencio