




ascencio

**Assemblée générale
ordinaire**

29 janvier 2021

Intervenants



Carl Mestdagh

Président du conseil
d'administration



Vincent H. Querton

CEO



Stéphanie Vanden Broecke

Secretary General &
General Counsel



Michèle Delvaux

CFO



Benjament Henrion

Pour le Commissaire
d'entreprise Deloitte

Préambule

Compte tenu de la situation exceptionnelle liée au coronavirus, des mesures de police prises par le gouvernement restreignant les rassemblements et dans un souci de protéger tant ses actionnaires que ses collaborateurs, Ascencio a été contrainte d'adapter les modalités de participation à l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 janvier 2021.

Ascencio a informé ses actionnaires en date du 18 janvier 2021 que l'Assemblée se déroulerait dans un format digital (Webcast) et que ces derniers ne pourraient dès lors pas participer physiquement à l'Assemblée.

La Société a décidé d'effectuer une retransmission en direct via un format digital audio/vidéo (webcast).

Les actionnaires ne pourront pas voter au cours de cette assemblée mais ont voté préalablement par correspondance ou ont donné procuration aux représentants de la Société.

Constitution du bureau

- Présidence : Carl Mestdagh, Président du conseil d'administration
- Secrétaire : Stéphanie Vanden Broecke
- Scrutateur : Stéphanie Vanden Broecke

- Liste de présences : 2.059.347 actions représentées sur 6.595.985 actions
- Taux de participation : 31,22%

- Sont à disposition sur le site internet de la Société :
 - ✓ le Rapport annuel 2019/2020
 - ✓ les Rapports du Commissaire - Deloitte, représenté ici par Benjamin Henrion
 - ✓ la Politique de rémunération

Ordre du jour

I. Approbation des comptes d'Ascencio SCA

1. Prise de connaissance du rapport de gestion sur les comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2020 et sur les comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2020
2. Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2020 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2020
3. Prise de connaissance des comptes annuels sociaux et consolidés clôturés au 30 septembre 2020
4. Approbation des comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2020 et affectation du résultat
5. Décharge au gérant statutaire
6. Décharge au commissaire
7. Politique de rémunération
8. Rapport de rémunération
9. Approbation des dispositions relatives au changement de contrôle dans les conventions de crédit liant la Société

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

III. Divers

Rétrospective de l'année 2019/2020

- Acquisition des supermarchés Casino
- Covid-19
- Qualité du retail warehousing
- EPRA earnings
- Dividende en hausse

Stratégie

- Renforcement de la stratégie alimentaire (supermarchés)

- Retail parks



Chiffres clés

- Belgique, France, Espagne
- Taux occupation : 97,7%
- Valeur portefeuille : 690 MEUR
- Revenus locatifs : 47 MEUR
- Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal : 48,7%



Investissements et désinvestissements 2019/2020



Investissements et désinvestissements

- Investissements : 88,1 millions EUR
 - Acquisition de 5 supermarchés Casino dans le Sud-Est de la France
 - Construction d'un nouvel Aldi (Hannut - Belgique)
 - Extension d'un magasin Grand Frais (Nîmes - France)

- Désinvestissements
 - Cession d'un supermarché (Gosselies - Belgique)
(Immeuble destiné à la vente - Compromis signé en 2018/2019)

Portefeuille d'immeubles



Portefeuille d'immeubles

➤ Croissance du portefeuille (en millions EUR)



Portefeuille d'immeubles

➤ Secteur alimentaire : défensif et résilient



40% des revenus locatifs



Bons emplacements



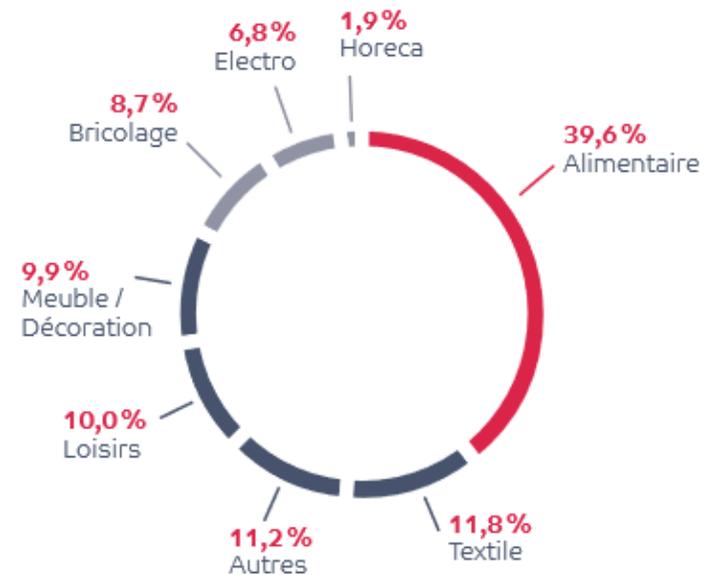
Répond aux besoins primaires des consommateurs



Impact limité de l'e-commerce



Secteur non-cyclique

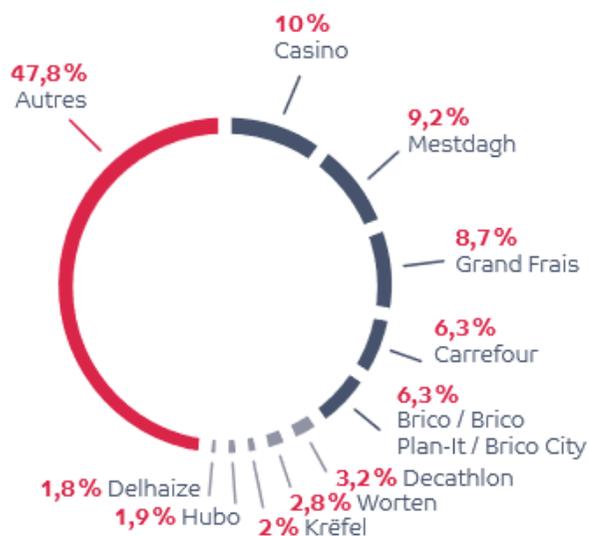


(Répartition établie sur base des loyers perçus)

Portefeuille d'immeubles

➤ Revenus locatifs sécurisés

- Diversification des locataires



(Répartition sur base des loyers perçus)

- Majorité d'enseignes (inter)nationales



Comptes consolidés 2019/2020



Résultats consolidés

RÉSULTATS CONSOLIDÉS (000 EUR)	30-09-20	30/09/2019
REVENUS LOCATIFS	44.555	41.585
Charges relatives à la location	-2.224	-225
Charges locatives et taxes non refacturées	-183	-162
RÉSULTAT IMMOBILIER	42.148	41.198
Charges immobilières	-2.711	-3.585
Frais généraux	-3.881	-3.807
Autres recettes et frais d'exploitation	-4	73
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	35.551	33.879
<i>Marge opérationnelle</i>	<i>79,8%</i>	<i>81,5%</i>
Revenus financiers	0	0
Charges d'intérêts	-5.308	-4.376
Autres charges financières	-334	-388
Impôts	-489	-488
RÉSULTAT EPRA	29.420	28.628
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-41	963
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-20.520	-399
Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat sur le portefeuille	-20.561	564
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	316	-8.570
Exit Tax	0	969
Impôt sur résultat sur vente	0	0
Impôts différés	71	-242
RÉSULTAT NET	9.246	21.348

Résultats consolidés

Revenus locatifs : + 7,1 % (+2,97 MEUR) avant impact Covid-19

REVENUS LOCATIFS (000 EUR)	30/09/2020		30/09/2019		Δ
Belgique	25.567	57%	25.435	61%	0,5%
France	17.033	38%	14.224	34%	19,7%
Espagne	1.955	4%	1.926	5%	1,5%
TOTAL	44.555	100%	41.585	100%	7,1%

Variation à périmètre constant :	Belgique	:	0,74%
	France	:	0,35%
	Espagne	:	1,52%
	Total	:	0,65%

Bilan consolidé

BILAN CONSOLIDÉ (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
ACTIF	713.716	635.806
Immeubles de placement	697.639	622.894
Autres actifs non courants	1.506	1.736
Actifs détenus en vue de la vente	0	847
Créances commerciales	7.441	4.107
Trésorerie	4.710	4.650
Autres actifs courants	2.420	1.573
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	713.716	635.806
Capitaux propres	349.130	363.124
Dettes financières non courantes	293.738	165.742
Autres passifs non courants	14.656	14.689
Impôts différés	832	903
Dettes financières courantes	42.494	81.430
Autres passifs courants	12.866	9.918

Bilan consolidé

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
SOLDE DE DÉBUT DE PÉRIODE	622.894	619.029
Acquisitions	88.106	10.304
Cessions	0	-5.192
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	0	-847
Variation de juste valeur	-20.520	-399
SOLDE DE FIN DE PÉRIODE	690.481	622.894

Financement

- Sources de financement :

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Crédits bancaires	262.600	190.300
Commercial paper	41.000	50.000
Medium Term Note	20.000	-
Crédits d'investissements	5.017	6.327
Leasings	410	544
Dettes financières (hors IFRS 16)	329.027	247.172
IFRS 16	7.204	-
Dettes financières (IFRS 16 inclus)	336.232	247.172



Pas d'échéance en 2020/2021



Augmentation due au financement de l'acquisition des 5 Casino

Financement

Ratio d'endettement :
48,7%

Interest coverage ratio
(ICR) : 6,6

Coût moyen de la dette :
1,84%

Ratio de couverture de taux :
81% au 30/09/2020
> 70% jusqu'au 30/06/2025

Données par action

	30/09/2020	30/09/2019
Nombre total d'actions	6.595.985	6.595.985
NAV IFRS	€ 52,93	€ 55,05
NAV EPRA	€ 54,95	€ 57,13
EPRA Earnings par action	€ 4,46	€ 4,34
Dividende brut par action	€ 3,65	€ 3,50
Dividende net par action	€ 2,55	€ 2,45

	30/09/2020	30/09/2019
Cours de bourse	€ 41,80	€ 56,60
Prime/décote (NAV EPRA)	-23,9%	-0,9%
Rendement brut	8,7% ^(**)	6,2% ^(*)

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

(**) Sur base du dividende brut 2019/2020 (estimé à € 3,65) et du cours de bourse au 30/09/2020

Affectation du résultat



Affectation du résultat statutaire

Proposition de distribuer un dividende brut de 3,65 EUR par coupon n°18

PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
A RÉSULTAT NET	9.246	21.348
B TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	-14.830	-1.738
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-20.520	-399
- exercice comptable	-20.520	-399
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	0	-8.570
- exercice comptable	0	-8.570
6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	316	0
- exercice comptable	316	0
10. Transfert aux/des autres réserves	5.374	7.230
C RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1^{ER}, AL. 1^{ER}	23.940	20.048
D RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	135	3.038

Rapport du Commissaire

Q&A



VOTES



Approbation des comptes d'Ascencio SCA



Approbation des comptes sociaux et de l'affectation du résultat relatif à la période allant du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020

3,65 EUR brut par action (coupon n° 18)

Résultat du vote

A la majorité des voix, en ce compris celle du gérant statutaire

Pour	2.056.928	Voix	31,18	% du capital
Contre	2.419	Voix	0,04	% du capital
Abstentions	0	Voix	0	% du capital
Total	2.059.347	Voix	31,22	% du capital

Décharge au gérant statutaire

Résultat du vote

A l'unanimité des voix, en ce compris celle du gérant statutaire

Pour	2.059.347	Voix	31,22	% du capital
Contre	0	Voix	0	% du capital
Abstentions	0	Voix	0	% du capital
Total	2.059.347	Voix	31,22	% du capital

Décharge au commissaire

Résultat du vote

A l'unanimité des voix, en ce compris celle du gérant statutaire

Pour	2.059.347	Voix	31,22	% du capital
Contre	0	Voix	0	% du capital
Abstentions	0	Voix	0	% du capital
Total	2.059.347	Voix	31,22	% du capital

Politique de rémunération

Approbation de la Politique de rémunération

Résultat du vote

A la majorité des voix, en ce compris celle du gérant statutaire

Pour	1.960.670	Voix	29,73	% du capital
Contre	98.677	Voix	1,50	% du capital
Abstentions	0	Voix	0	% du capital
Total	2.059.347	Voix	31,22	% du capital

Rapport de rémunération

Approbation du Rapport de rémunération
pour la période allant du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020

Résultat du vote

A la majorité des voix, en ce compris celle du gérant statutaire

Pour	1.950.455	Voix	29,57	% du capital
Contre	8.515	Voix	0,13	% du capital
Abstentions	100.377	Voix	1,52	% du capital
Total	2.059.347	Voix	31,22	% du capital

Clauses de changement de contrôle

Approbation et pour autant que de besoin, ratification, conformément à l'article 7:151 du Code des Sociétés et des Associations, des dispositions stipulant une possible exigibilité anticipée du remboursement en cas de changement de contrôle sur la Société à savoir :

- L'article 11(n) de la convention de crédit conclue le 31 janvier 2020 entre la Société et la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France
- L'article 11(n) de la convention de crédit conclue le 15 septembre 2020 entre la Société et la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France

Résultat du vote

A la majorité des voix, en ce compris celle du gérant statutaire

Pour	2.054.179	Voix	31,14	% du capital
Contre	5.168	Voix	0,08	% du capital
Abstentions	0	Voix	0,00	% du capital
Total	2.059.347	Voix	31,22	% du capital

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

Résultat du vote

A l'unanimité des voix, en ce compris celle du gérant statutaire

Pour	2.059.347	Voix	31,22	% du capital
Contre	0	Voix	0	% du capital
Abstentions	0	Voix	0	% du capital
Total	2.059.347	Voix	31,22	% du capital

Calendrier financier



Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2020	4 mars 2021
Rapport financier semestriel au 31 mars 2021	11 juin 2021
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2021	5 août 2021
Communiqué annuel au 30 septembre 2021	25 novembre 2021
Assemblée générale ordinaire	31 janvier 2022

Ascencio SCA

Avenue Jean Mermoz 1bte 4 - 6041 Gosselies

Tel : +32 71 91 95 00

info@ascencio.be

www.ascencio.be