

Assemblée générale ordinaire

-

31 janvier 2022

Intervenants



Carl Mestdagh

Président
du conseil d'administration



Vincent H. Querton

Chief Executive Officer



Stéphanie Vanden Broecke

Secretary General
& General Counsel



Cédric Biquet

Chief Financial Officer



Benjamin Henrion



Kathleen de Brabander

Pour le commissaire d'entreprise, Deloitte



Rik Neckebroek

Préambule



Compte tenu de la situation exceptionnelle liée au coronavirus, des mesures prises par le gouvernement 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 31 janvier 2022.

Ascencio a informé ses actionnaires en date du 18 janvier 2022 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 : 2.058.880 actions représentées sur 6.595.985 actions
 - Taux de participation : 31,21%
-
- Sont à disposition sur le site internet de la Société (www.ascencio.be):
 - ✓ le Rapport annuel 2020/2021
 - ✓ les Rapports du Commissaire Deloitte, représenté ici par Kathleen de Brabander, Rik Neckebroeck et Benjamin Henrion
 - ✓ la Politique de rémunération ainsi qu'une brève note explicative des modifications proposées

Ordre du jour



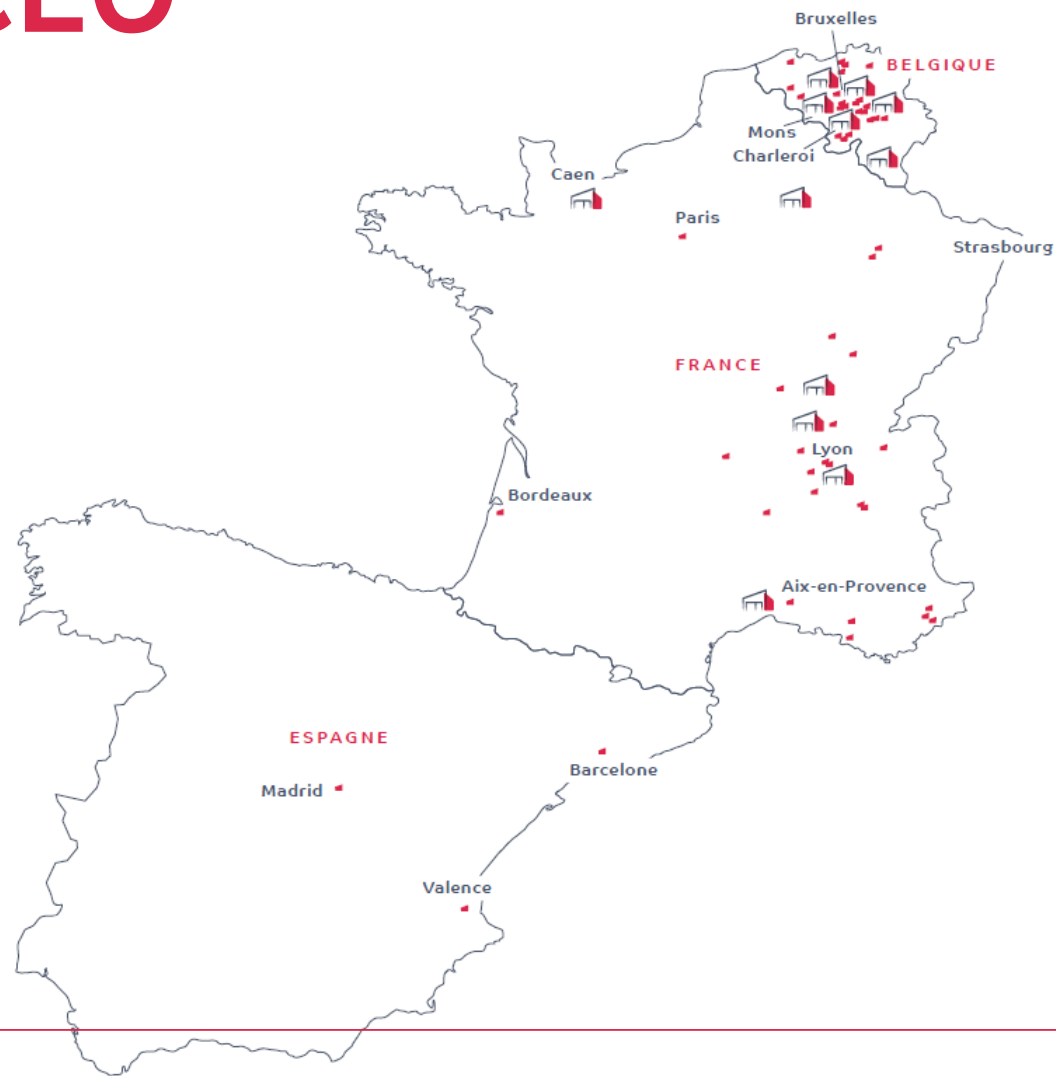
I. Approbation des comptes d'Ascencio SCA

1. Prise de connaissance du rapport de gestion sur les comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2021 et sur les comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2021
2. Prise de connaissance du rapport du commissaire sur les comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2021 et du rapport du commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés au 30 septembre 2021
3. Prise de connaissance des comptes annuels sociaux et consolidés clôturés au 30 septembre 2021
4. Approbation des comptes annuels sociaux clôturés au 30 septembre 2021 et affectation du résultat
5. Décharge au gérant statutaire
6. Décharge au commissaire
7. Rapport de rémunération
8. Politique 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

Introduction par le CEO



Bilan & perspectives



Chiffres clés



- Belgique, France, Espagne
- Taux d'occupation EPRA : 96%
- Valeur du portefeuille : 713,6 MEUR
- Revenus locatifs : 46,3 MEUR
- Ratio d'endettement selon l'Arrêté Royal : 47,6%

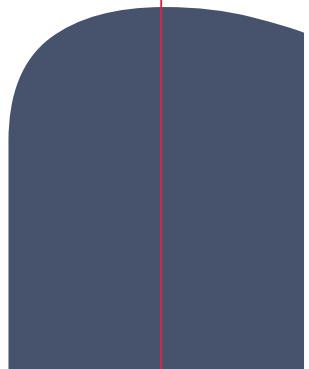
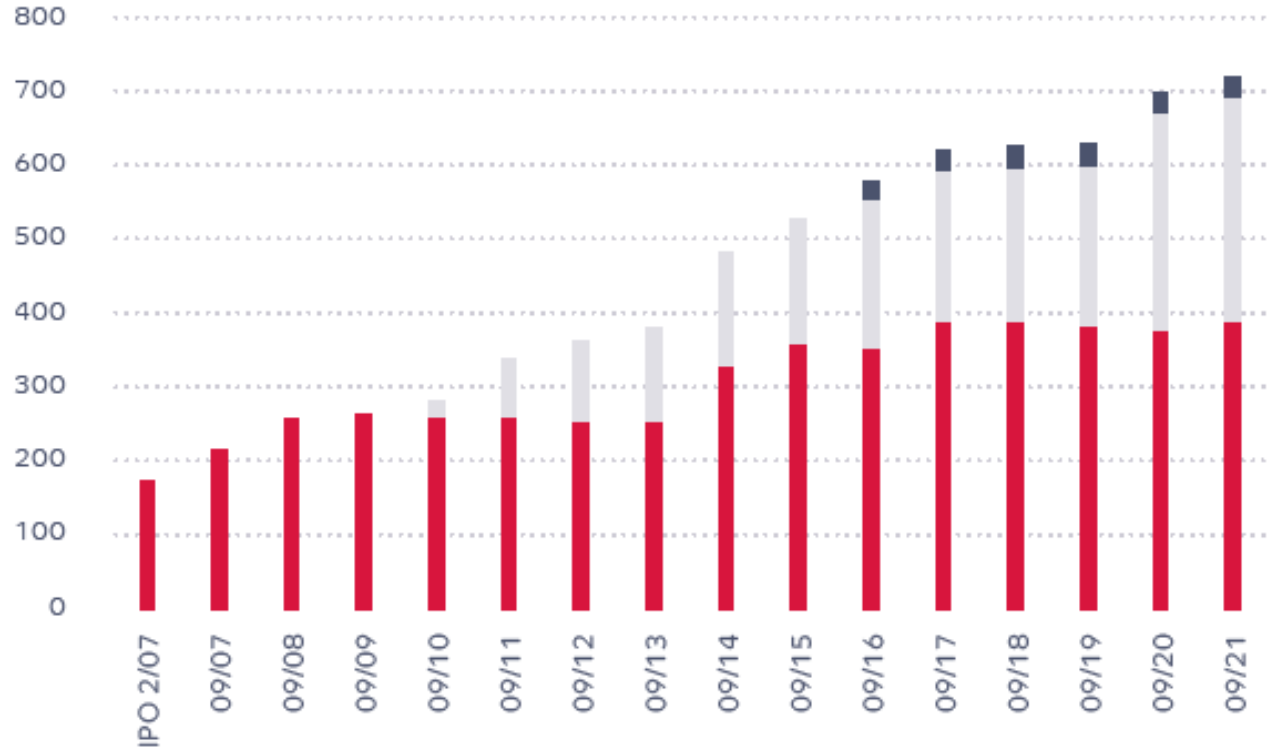


Bellefleur Retail Park - Couillet
(Belgique)

Portefeuille d'immeubles



- Belgique
- France
- Espagne



Portefeuille d'immeubles



Secteur alimentaire : défensif et résilient



40% des revenus locatifs



Bons emplacements



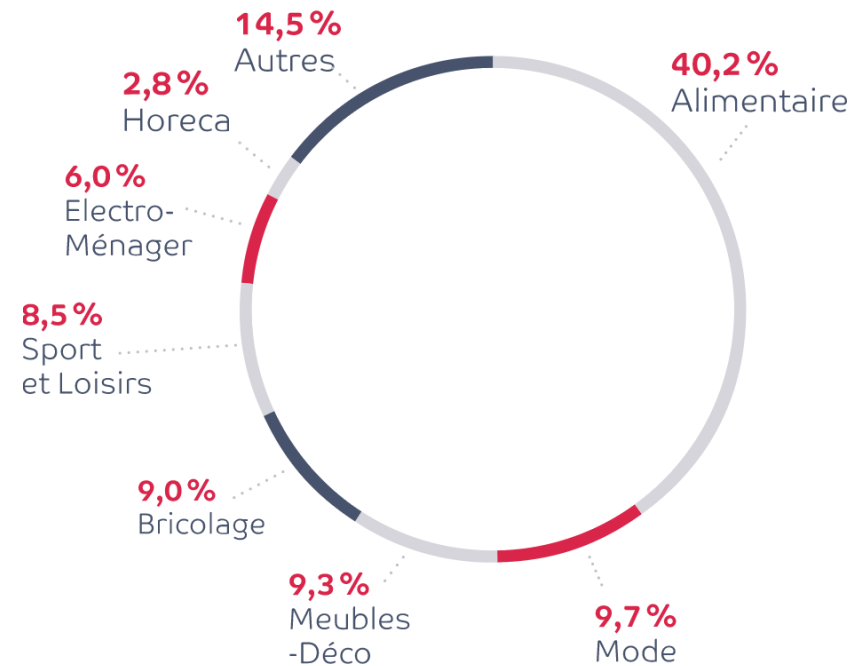
Répond aux besoins primaires des consommateurs



Impact limité de l'e-commerce



Secteur non-cyclique

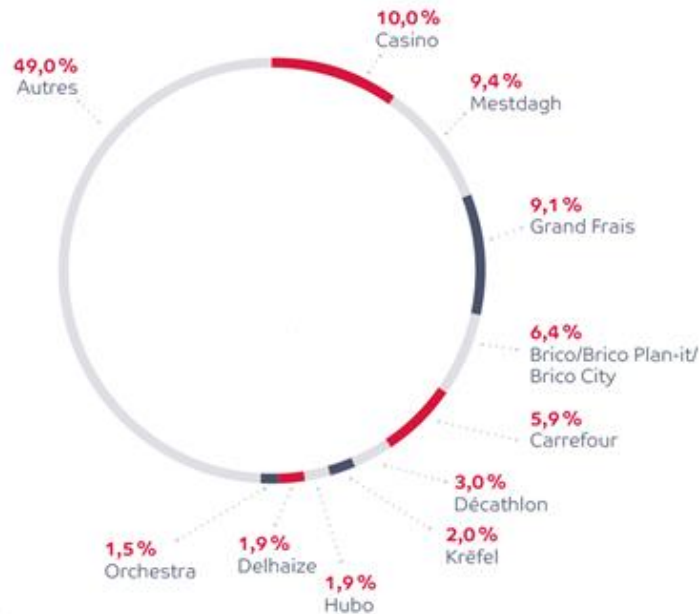


Portefeuille d'immeubles



Revenus locatifs sécurisés

Diversification des locataires



Majorité d'enseignes (inter)nationales



Comptes consolidés



Aldi - Hannut
(Belgique)

Nouvelle bonne performance d'Ascencio



- Augmentation des résultats opérationnels :

	30/09/2021	30/09/2020	
Revenus locatifs (MEUR)	46,30	44,60	+3,9%
EPRA Earnings (MEUR)	30,60	29,40	+3,9%
EPRA Earnings (EUR/action)	4,63	4,46	

- Augmentation des valeurs :

	30/09/2021	30/09/2020	
Valeur du portefeuille immobilier (MEUR)	713,60	694,30	+1,4%
Valeur du portefeuille d'instruments financiers (MEUR)	5,70	0,30	

- Résultat global :

	30/09/2021	30/09/2020	
Résultat net (MEUR)	45,70	9,20	
Résultat net (EUR/action)	6,92	1,40	
Dividende proposé (EUR/action)	3,70	3,65	+1,4%

Bilan consolidé



- Portefeuille immobilier : évolution 2020/2021

VALEUR DU PORTEFEUILLE (KEUR)	TOTAL
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30/09/2020	694.342
Transferts	-434
Acquisitions	6.382
Investissements	3.476
Variation de valeur	9.835
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30/09/2021	713.601

Bilan consolidé



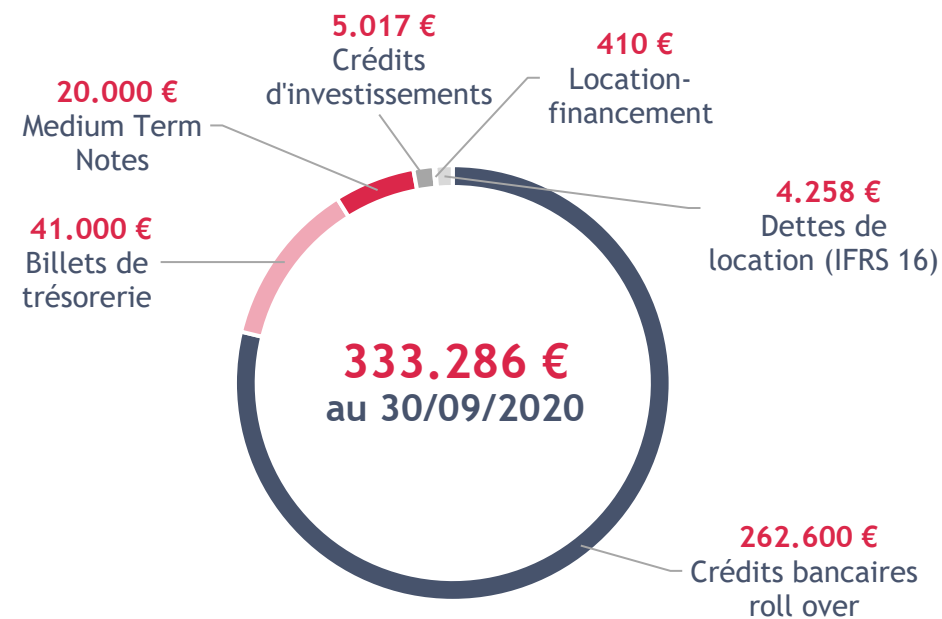
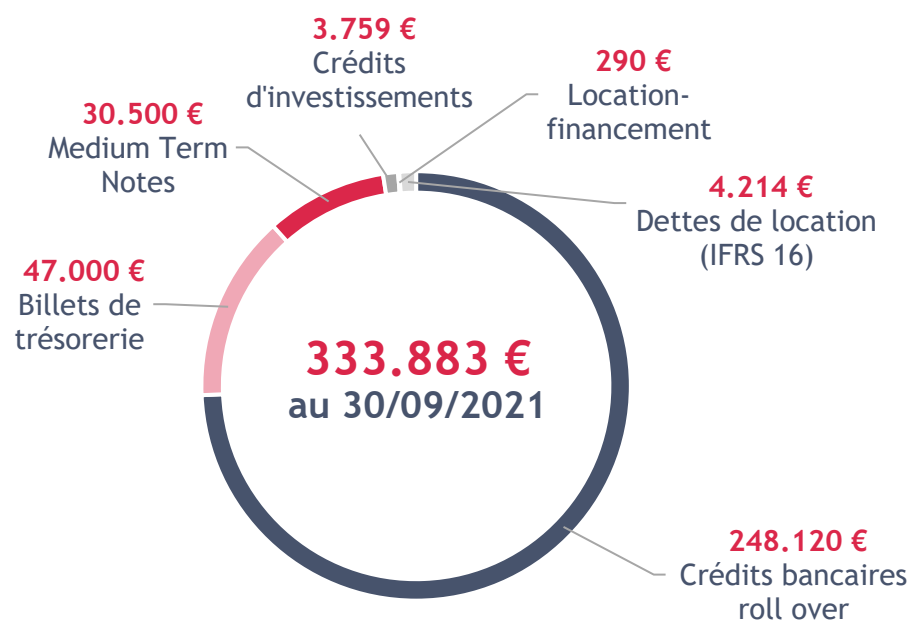
- Portefeuille immobilier : synthèse des valeurs

30/09/2021	% FV totale	Juste valeur (KEUR)	Taux d'occupation EPRA	Rendement brut	Taux d'occupation EPRA (30/09/2020)	Rendement brut (30/09/2020)
BELGIQUE	54%	384.011	94,3%	6,62%	96,1%	6,87%
FRANCE	42%	300.790	99,6%	6,13%	99,2%	6,19%
ESPAGNE	4%	28.800	82,8%	6,58%	100,0%	6,42%
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	100%	713.601	96,0%	6,40%	97,5%	6,56%
Sint Niklaas		1.360				
ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE		1.360				

Bilan consolidé



- Sources de financement (000 EUR) :



	30/09/2021	30/09/2020
Endettement moyen (MEUR)	338,5	297,8
Duration moyenne (année)	3,71	4,11

Bilan consolidé



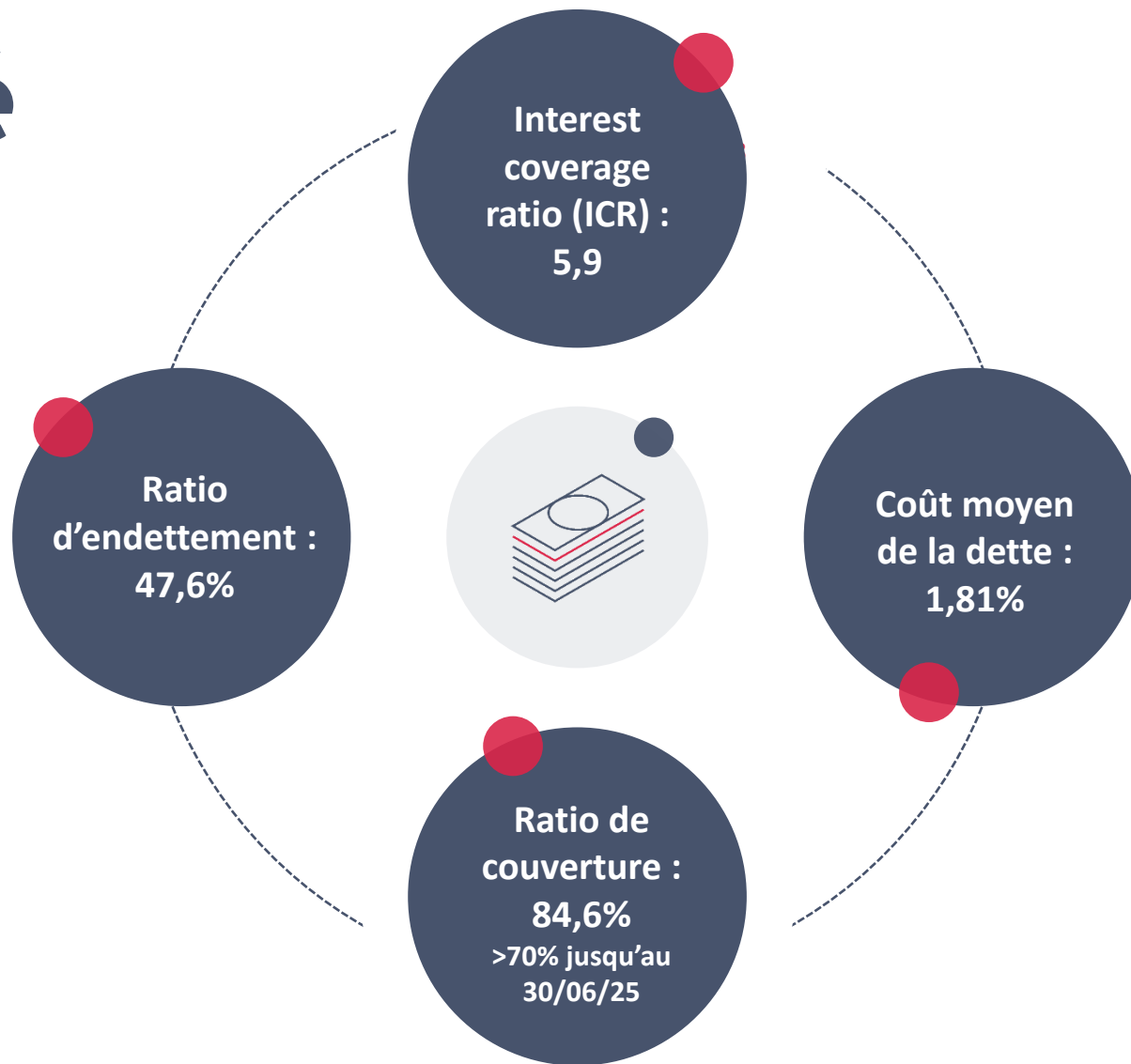
- Financement - Utilisation des lignes de crédits bancaires :

UTILISATION DES LIGNES AU 30/09/2021

(millions EUR)	TOTAL	UTILISATION	SOLDE NON UTILISE	
TOTAL BE + FR	338,5 €	248,5 €	90,0 €	A
ENCOURS PAPIER COMMERCIAL			47,0 €	B
FINANCEMENT DIVIDENDE			24,4 €	C
SOLDE EFFECTIVEMENT DISPONIBLE 30/09/2021			18,6 €	A - B - C

Bilan consolidé

- Financement :



Bilan consolidé



BILAN CONSOLIDE (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Actif	728.076	710.418
Immeubles de placement	713.601	694.342
Autres actifs non courants	1.400	1.506
Actifs détenus en vue de la vente	1.360	0
Créances commerciales	5.773	7.441
Trésorerie	3.707	4.710
Autres actifs courants	2.236	2.420
Capitaux propres et passifs	728.076	710.418
Fonds propres	370.353	348.778
Dettes financières non courantes	278.822	290.863
Autres passifs non courants	10.275	14.656
Impôts différés	1.275	832
Dettes financières courantes	55.060	42.423
Autres passifs courants	12.291	12.866
NAV EPRA par action (EUR/action)	57,37	54,90
Ratio d'endettement	47,6%	48,5%

Résultats consolidés



- Revenus locatifs : + 3,9 % (+ 1.730 KEUR)

Revenus locatifs (000 EUR)	30/09/2021		30/09/2020		Δ
Belgique	25.011	54%	25.567	57%	-2,2%
France	19.314	42%	17.033	38%	13,4%
Espagne	1.960	4%	1.955	4%	0,2%
TOTAL	46.285	100%	44.555	100%	3,9%

Résultats consolidés



- Charges relatives à la location

ANNULATIONS LOYERS COVID (000 EUR)	conclues	estimées	Total
30/09/2020	1.078	562	1.640
30/09/2021	713	552	1.265 *

* Remarque : desquels doivent encore être déduits 100 KEUR de crédit d'impôts relatifs à la Vague 2 Covid France.



Résultats consolidés

- Variation juste valeur immeubles = + 9.835 KEUR

(000 EUR)	30/09/2021		30/09/2020	
BELGIQUE	4.290	+1,1%	-9.146	-2,4%
FRANCE	6.270	+2,1%	-8.148	-2,7%
ESPAGNE	-725	-2,5%	-3.225	-9,8%
TOTAL	9.835	+1,4%	-20.520	-2,9%

- Résultat financier

(000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
Charges d'intérêts	-5.881	-5.308
Autres charges financières	-427	-334
Variations de la juste valeur des actifs et passifs fin	5.704	316
Résultat financier	-604	-5.326

Résultats consolidés



RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020	Δ
Revenus locatifs	46.285	44.555	3,9%
Résultat immobilier	44.785	42.148	6,3%
Charges immobilières	-3.479	-2.711	
Frais généraux et autres recettes et frais d'exploitation	-4.069	-3.885	
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	37.236	35.551	4,7%
<i>Marge opérationnelle</i>	80,4%	79,8%	
Charges d'intérêts	-5.881	-5.308	
Autres charges financières	-427	-334	
Impôts	-372	-489	
EPRA Earnings	30.555	29.420	3,9%
Résultat sur le portefeuille	9.835	-20.561	
Variation de valeur des instruments financiers	5.704	316	
Impôts différés	-443	71	
Résultat net	45.652	9.246	393,8%
RESULTATS PAR ACTION (EUR)	30/09/2021	30/09/2020	Δ
EPRA Earnings par action (EUR)	4,63	4,46	3,9%
Résultat net par action (EUR)	6,92	1,40	393,8%

Données par actions

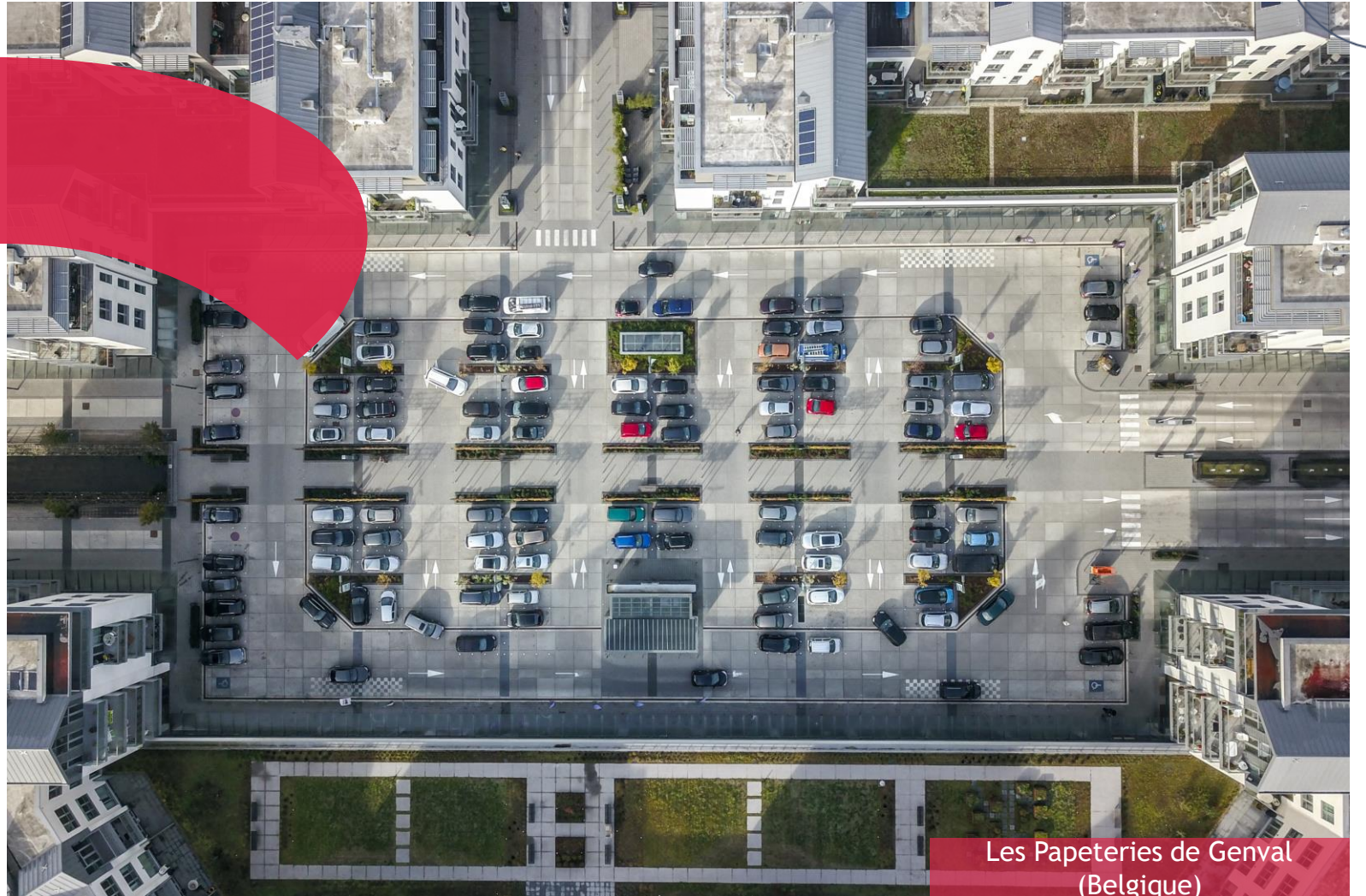


	30/09/2021	30/09/2020
Nombre total d'actions	6.595.985	6.595.985
NAV IFRS	€ 56,15	€ 52,88
NTA EPRA	€ 57,37	€ 54,90
EPRA Earnings par action	€ 4,63	€ 4,46
Dividende brut par action	€ 3,70	€ 3,65
Dividende net par action	€ 2,59	€ 2,55
Pay-out sur résultat corrigé AR SIR	80,4%	80,6%
	30/09/2021	30/09/2020
Cours de bourse	€ 49,10	€ 41,80
Prime/décote (NAV IFRS)	-12,6%	-21,0%
Rendement brut	7,5% (*)	8,7% (**)

(*) Sur base du dividende brut 2020/2021 (€ 3,70) et du cours de bourse au 30/09/2021

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

Affectation du résultat



Affectation du résultat statutaire



PROPOSITION D'AFFECTATION (000 EUR)	30/09/2021	30/09/2020
A RÉSULTAT NET	45.652	9.246
B TRANSFERTS AUX / DES RÉSERVES	21.247	-14.830
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	9.835	-20.520
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 (+)	5.704	316
10. Transfert aux/des autres réserves	5.708	5.374
C RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ARTICLE 13, §1^{ER}, AL. 1^{ER}	24.240	23.883
D RÉMUNÉRATION DU CAPITAL - AUTRE QUE C	165	192

Rapport du Commissaire



Q&A



Casino - Le Rouret
(France)

Votes



Bellefleur - Couillet
(Belgique)

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 2020 au 30 septembre 2021

3,70 EUR brut par action (coupon n° 19)

Résultat du vote

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

Pour	2.053.464	Voix	99,74	% du capital présent ou représenté
Contre	2.744	Voix	0,13	% du capital présent ou représenté
Abstentions	2.672	Voix	0,13	% du capital présent ou représenté
Total	2.058.880	Voix	100	% du capital présent ou représenté

Décharges



Décharge au gérant statutaire

Résultat du vote

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

Pour	1.791.577	Voix	87,02	% du capital présent ou représenté
Contre	264.630	Voix	12,85	% du capital présent ou représenté
Abstentions	2.673	Voix	0,13	% du capital présent ou représenté
Total	2.058.880	Voix	100	% du capital présent ou représenté

Décharges



Décharge au commissaire

Résultat du vote

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

Pour	1.865.274	Voix	90,60	% du capital présent ou représenté
Contre	190.933	Voix	9,27	% du capital présent ou représenté
Abstentions	2.673	Voix	0,13	% du capital présent ou représenté
Total	2.058.880	Voix	100	% du capital présent ou représenté

Rapport de rémunération



Approbation du Rapport de rémunération
pour la période allant du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021
tel que repris dans le rapport annuel 2020/2021

Résultat du vote

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

Pour	1.489.084	Voix	72,32	% du capital présent ou représenté
Contre	568.095	Voix	27,59	% du capital présent ou représenté
Abstentions	1.701	Voix	0,08	% du capital présent ou représenté
Total	2.058.880	Voix	100	% du capital présent ou représenté



Politique de rémunération

Approbation des modifications apportées à la Politique de rémunération en ce compris l'approbation expresse de la dérogation à l'article 7:91, alinéa 2, du Code des Sociétés et Associations

Résultat du vote

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

Pour	1.486.587	Voix	72,20	% du capital présent ou représenté
Contre	572.293	Voix	27,80	% du capital présent ou représenté
Abstentions	0	Voix	0	% du capital présent ou représenté
Total	2.058.880	Voix	100	% du capital présent ou représenté



Clause 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 7.2 de l'amendement n° 8 de prolongation de deux lignes de crédit Belfius signé en date du 4 juin 2021
- l'article 11 (n) d'une nouvelle convention de crédit avec la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France en cours de signature ou signée le 17 décembre 2021

Résultat du vote

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

Pour	2.043.232	Voix	99,24	% du capital présent ou représenté
Contre	15.647	Voix	0,76	% du capital présent ou représenté
Abstentions	1	Voix	0	% du capital présent ou représenté
Total	2.058.880	Voix	100	% du capital présent ou représenté

Pouvoirs



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	2.058.880	Voix	100	% du capital présent ou représenté
Contre	0	Voix	0	% du capital présent ou représenté
Abstentions	0	Voix	0	% du capital présent ou représenté
Total	2.058.880	Voix	100	% du capital présent ou représenté



Calendrier Financier

Assemblée générale ordinaire 2020/2021	31 janvier 2022 (14h30)
Date de détachement du coupon (Ex date)	3 février 2022
Date d'enregistrement (Record date)	4 février 2022
Date de mise en paiement du dividende	9 février 2022
Déclaration intermédiaire au 31 décembre 2021	24 février 2022 (17h40)
Rapport financier semestriel au 31 mars 2022	24 mai 2022 (17h40)
Déclaration intermédiaire au 30 juin 2022	18 août 2022 (17h40)
Communiqué annuel au 30 septembre 2022	24 novembre 2022 (17h40)
Assemblée générale ordinaire 2021/2022	31 janvier 2023 (14h30)



Ascencio
Avenue Jean Mermoz, 1/4
6041 Gosselies

-
info@ascencio.be
+32 (0) 71 91 95 00

www.ascencio.be