



JAARVERSLAG 2007



DECATHLON

SPORTS MEGASTORE

A12 - SCHELLE

INGANG

DECATHLON
SPORTS MEGASTORE

openingsuren

ma - za:	zondag
9u00 - 19u30	gesloten

onze diensten

- dienst na verkoop
- levering aan huis
- Decathlonkaart
- financiering
- montage/preparatie
- cadeaucheques

Kerncijfers

Kerncijfers

OPPERVLAKTE VAN DE PORTEFEUILLE

(in %)

Handelsruimten	83,24
Kantoorgebouwen	6,51
Semi-industrieel	9,13
Residentieel	1,12
Totaal	100

Waarde van het vermogen

(x '1.000 EUR)

Reële waarde	211.156
Investeringswaarde	216.435

Geconsolideerde resultaten

(x '1.000 EUR)

Vastgoedresultaat	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	10.102
Operationeel resultaat	14.057
Nettoresultaat	11.927
Brutodividen	7.399

Geconsolideerde resultaten per aandeel

in EUR

Vastgoedresultaat	4,61
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	3,39
Operationeel resultaat	4,72
Nettoresultaat	4,00
Brutodividen	2,48

Geconsolideerde balans

(x '1.000 EUR)

Eigen vermogen	151.572
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	67.011
Schuldgraad	30,55%

Aantal aandelen	2.980.625
Eenheidswaarde van een aandeel (in EUR voor uitkering)	50,85

Inhoudsopgave

PROFIEL	3
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	4
BEHEER VAN DE RISICO'S	5
CORPORATE GOVERNANCE	7
Beheersorganen	9
Raadgevende comités	12
Regels van de belangenconflicten	13
Certificatie van de rekeningen	14
Vastgoedexpertise	15
Depothoudende bank	15
Gerechtelijke en arbitrageprocedures	16
Compliance officer	16
BEHEERVERSLAG	17
Objectief en beleggingsbeleid	18
Belangrijke operaties	19
Vooruitzichten 2007-2008	20
Toelichtingen bij de geconsolideerde rekeningen op 30 september 2007	21
EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS	23
Aandeelhouderschap	26
Agenda van de aandeelhouder	26
VASTGOEDVERSLAG	27
De markt van het handelsvastgoed in België	28
Evolutie van de portefeuille	30
Vastgoedportefeuille	31
Analyse van de portefeuille	35
Verslag van de deskundige	36
FINANCIEEL VERSLAG	37
Geconsolideerde jaarrekeningen	38
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	44
Statutaire jaarrekeningen	59
Verslag van het College van de Commissarissen	63
PERMANENT DOCUMENT	65
Algemene inlichtingen	66
Statuten van Ascencio CVA	68
Informatiefiche	79

Profiel

Ascencio CVA is een Vastgoedbevak waarvan de vastgoedportefeuille grotendeels geconcentreerd is rond de zogenaamde 'retail'. Op 30 september 2007 bevat haar portefeuille 91 gebouwen in heel België, goed voor een totale oppervlakte van 230.999 m² en een reële waarde van 211.155.816 EUR.

In de portefeuille zijn een tiental activiteitensectoren vertegenwoordigd, met evenwel een overheersing van de voedingssector. Hier vinden we een brede waaier aan merknamen terug: Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price, enz. Andere merknamen onder de huurders – zoals Kréfel, Mr. Bricolage, Zeeman, enz., benadrukken het gevarieerde karakter van de retail in de portefeuille van Ascencio.

Ascencio CVA is sinds 14 februari 2007 genoteerd op Nyse Euronext. Haar marktkapitalisatie bedraagt op 30 september 2007 157.973.125 EUR.



Hannut :
Route de Huy 54

Brief aan de

aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Het verheugt ons u ons eerste jaarverslag te kunnen voorleggen sinds de beursintroductie van onze Vastgoedbevak, op 14 februari 2007. Zoals u weet was de IPO van Ascencio zowel bij de particuliere als bij de institutionele beleggers erg in trek, zodat het aanbod vroegtijdig werd afgesloten.

Sinds de oprichting van Ascencio CVA, op 10 mei 2006, en haar erkenning door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA) als Vastgoedbevak op 31 oktober 2006, zijn we vastberaden vooruitgegaan op de markt van het handelsvastgoed, onze kernbusiness. Dankzij drie grote overnames is de waarde van onze portefeuille, in reële waarde, gestegen van 171 miljoen EUR (14 februari 2007) tot 211 miljoen EUR (30 september 2007). Onze investeringen in de orde grootte van 34 miljoen EUR overtroffen de initiële verwachtingen met 70%.

Deze dynamiek stelt ons in staat om het afgelopen boekjaar af te sluiten met een nettoresultaat van 11.927 miljoen EUR, boven het resultaat dat werd aangekondigd in het prospectus van de beursintroductie (9.561 miljoen EUR). Het verwachte resultaat werd behaald en derhalve stellen wij aan de Algemene Vergadering van de aandeelhouders voor om een brutodividend van 2,48 EUR per aandeel uit te keren.

In de loop van haar eerste activiteitenjaar is Ascencio geëvolueerd op een markt die wordt gekenmerkt door grote bewegingen. Door de bewegingen die werden vastgesteld in verband met de rentevoeten, waren er meer opportuniteiten voor beleggingen in handelsvastgoed. Op de huurmarkt werd een stijging van het aantal potentiële huurders vastgesteld, met name wegens een migratie van bepaalde merknamen van het stadscentrum naar de periferie en een toename van het aantal vestigingen van andere actoren.

In die context blijven we voor onze beleggingen bijzonder waakzaam en zullen we dat blijven, met aandacht voor hun intrinsieke kwaliteiten evenals voor de kwaliteit van de huurders. We verkiezen tevens een voorzichtige houding op het vlak van dekking van het rentevoetrisico. Een eerste indekkingsinstrument van 20 miljoen EUR tegen een rentevoet van 4,10% (marge inbegrepen) gedurende een jaar werd ingevoerd in de loop van het afgelopen boekjaar.

De turbulenties op de mondiale beursmarkten, als gevolg van de crisis in het residentieel vastgoed in de Verenigde Staten, hebben gewogen op de evolutie van de beurskoers van Ascencio, zoals op alle markten.

Ascencio hoopt haar groeistrategie te kunnen voortzetten in de loop van het boekjaar 2007-2008, en blijft de portefeuille verder ontwikkelen met de overname van kwalitatieve gebouwen in het handelsvastgoed van de periferie, haar corebusiness. We sluiten evenwel niet uit dat bepaalde activa worden verkocht om ons opnieuw nog meer toe te leggen op het handelsvastgoed.

Wij danken alle aandeelhouders, de partners waarmee we dagelijks samenwerken, de leveranciers voor hun vertrouwen. We danken ook het voltallige team van Ascencio dat er in ruimte mate heeft toe bijgedragen om de verwachte resultaten te overtreffen.



Carl **MESTDAGH**

Voorzitter van de Raad van Bestuur van **Ascencio** NV, Zaakvoerder

Beheer van de risico's

Risico dat samenhangt met de economische context

Ook al reageert de vastgoedsector met vertraging en in een mindere mate op de marktschommelingen, toch kan een aanhoudende recessie negatieve implicaties hebben op de vastgoedinvesteringen.

Het overaanbod van gebouwen en de aanwezigheid van ongebruikte ruimten kunnen een neerwaartse druk uitoefenen op de huurprijzen.

Dat risico wordt in de retailsector echter getemperd door de aanwezigheid van handelshuurcontracten op lange termijn, de blijvende vraag naar nieuwe vestigingen door de internationale distributieketens, de moeilijkheid om gronden te vinden voor nieuwe vestigingen en de moeilijkheid om de nodige uitbatingsvergunningen te krijgen.

Huurrisico

De huurders zijn voornamelijk erkende en nationale merknamen (bijv.: Champion). De huur wordt over het algemeen per kwartaal vooruit betaald; ze wordt geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex en evolueert dus met de inflatie. Het huurrisico blijft dus beperkt.

De goede staat van onderhoud en de renovatie van de gebouwen maken het ook mogelijk om dat risico binnen de perken te houden.

Risico van afbraak van de gebouwen

Dat risico wordt gedekt door een verzekeringpolis die is aangepast aan de reconstructiewaarde van de gebouwen.

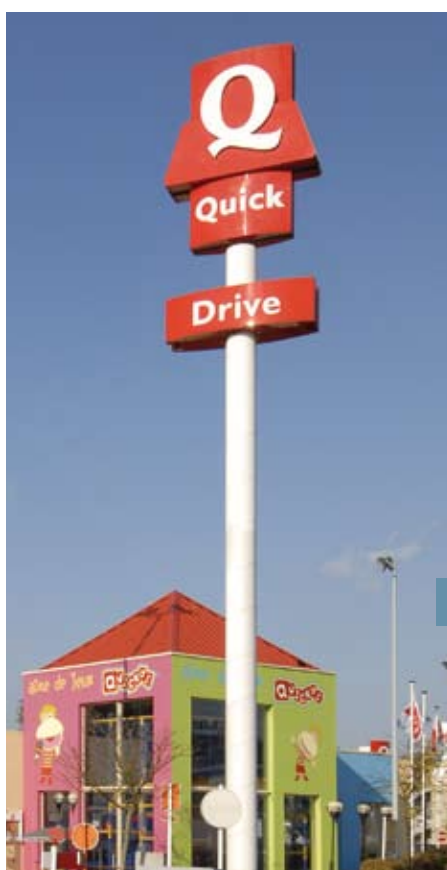
Risico dat samenhangt met de evolutie van de reglementering

De evolutie van de reglementering, met name op milieuvlak, en de nieuwe verplichtingen die daaruit kunnen voortvloeien, zouden een impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de vennootschap en dus onrechtstreeks op de waarde van haar vastgoedactiva.

Financierings- en renterisico

Alle kredieten zijn uitgedrukt in euro, de vennootschap neemt dus geen enkel wisselkoersrisico.

Voor de kredieten waarvan de looptijd duidelijk is bepaald, worden de percentages contractueel vastgelegd voor de volledige duur van de kredieten. Daardoor blijft elke stijging van de rentevoeten zonder enig gevolg voor de schuldgraad van de vennootschap. Het overeengekomen schuldgedeelte in de vorm van een voorschot met vaste termijn (variabele rentevoet) blijft van zijn kant gevoeliger voor de evolutie van de rentevoeten; dekkingsinstrumenten maken het evenwel mogelijk om dat risico gevoelig te beperken afhankelijk van de marktopportunities en het risico dat de vennootschap bereid is te dragen. Met het oog daarop werd een dekkingsinstrument in de vorm van een afgeleid product op basis van een IRS (interest rate swap) en een swaption (optie die trimestrieel kan worden uitgeoefend door de bank vanaf 1 oktober 2008), ingevoerd voor het boekjaar 2007/2008 om een deel van de schuldgraad in te dekken (namelijk 20 miljoen euro) tegen een risico van stijging van de rentevoeten.



Bonnelles :
Route du Condroz 20-24.



La Louvière :
Avenue de la Wallonie 5



Corporate Governance

Corporate Governance

In toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code, gepubliceerd op 9 december 2004 door de Corporate Governance Commissie, heeft Ascencio zich, vanaf haar eerste boekjaar, voorzien van een charter voor Corporate Governance om regels op het vlak van Corporate Governance aan te nemen en om die transparant te maken.

Het charter kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap: www.ascencio.be.

Het corporate governance-charter beschrijft de belangrijkste corporate governance-aspecten van Ascencio CVA en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio NV.

Dit charter wordt aangevuld met de volgende documenten die er integraal deel van uitmaken:

- het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur van Ascencio NV;
- het huishoudelijk reglement van het auditcomité;
- het huishoudelijk reglement van het uitvoerende management.

Specifieke eigenschappen van Ascencio als Vastgoedbevak

Wanneer de door de Corporate Governance-code uitgevaardigde corporate governance-regels worden toegepast op Ascencio, moet rekening worden gehouden met de specifieke organisatie van de vastgoedbevaks, met de door Ascencio gekozen vorm en met de nauwe banden die zij wenst te onderhouden met haar copromotoren (Fortis Real Estate Asset Management, Eric Mestdagh, John Mestdagh en Carl Mestdagh), zonder haar autonomie te verliezen.

Zo is Ascencio in het bijzonder onderworpen aan een reglementering die tot doel heeft belangenconflicten te vermijden, de beleggers te informeren.

Uitsluitend belang van de aandeelhouders

Overeenkomstig de wet en haar statuten wordt Ascencio bestuurd in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders.



Bonnelles :
Route du Condroz 20-24

Beheersorganen

De Vastgoedbevak werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen waarvan de zaakvoerder, statutaire gecommanditeerde vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio is. De bevoegdheden van de zaakvoerder van de Vastgoedbevak worden uitgeoefend door de raad van bestuur van Ascencio NV of onder zijn verantwoordelijkheid.

Overeenkomstig de wet wordt Ascencio NV als zaakvoerder van Ascencio CVA vertegenwoordigd door een natuurlijke persoon als permanente vertegenwoordiger bij Ascencio CVA, Carl Mestdagh.

Statutair zaakvoerder

Als zaakvoerder van Ascencio CVA handelt Ascencio NV in het uitsluitende belang van de aandeelhouders.

Overeenkomstig haar statuten heeft Ascencio NV, als statutair zaakvoerder, de bevoegdheid om ondermeer:

- alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Ascencio CVA;
- in naam van de Vastgoedbevak het halfjaar- en het jaarverslag bedoeld in artikel 76 van de Wet van 20 juli 2004 op te stellen alsook elk prospectus of document voor een openbaar bod van effecten van de Vastgoedbevak;
- in naam van de Vastgoedbevak, de vastgoeddeskundigen aan te stellen overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995;
- in voorkomend geval, een wijziging van de bewaarder van de Vastgoedbevak voor te stellen;
- de bewaarder op de hoogte te stellen van elke vastgoedtransactie van de vennootschap;
- aan elke lasthebber van de Vastgoedbevak elke bijzondere macht te verlenen, beperkt tot bepaalde handelingen of aan een reeks van welbepaalde handelingen (met uitzondering van het dagelijks bestuur en de machten die hem zijn voorbehouden door het Wetboek van vennootschappen en de Wet van 20 juli 2004, alsook door hun Uitvoeringsbesluiten) en de vergoeding van deze lasthebber(s) bepalen, rekening houdend met de voorwaarden die in dat verband worden opgesomd in het koninklijk besluit van 10 april 1995;
- het kapitaal van de Vastgoedbevak te verhogen binnen het kader van het toegestaan kapitaal en in naam van de Vastgoedbevak haar effecten te verwerven of te verpanden;
- alle verrichtingen uit te voeren die tot doel hebben de Vastgoedbevak, door fusie of anderszins, belangen te laten nemen in gelijk welke onderneming met identiek doel als dat van de Vastgoedbevak.

Vergoeding van de zaakvoerder

De zaakvoerder ontvangt een vergoeding die in overeenstemming is met wat hierna is vastgelegd.

Tevens heeft hij recht op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het beheer van de Vastgoedbevak zodat het deel hierna bepaald een nettoprocentage is.

Het deel van de zaakvoerder wordt elk jaar berekend op basis van het brutodividend van het betrokken boekjaar dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van de vennootschap.

Dit deel is gelijk aan 4% van het uitgekeerde brutodividend. Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het betrokken boekjaar maar is slechts betaalbaar na goedkeuring van het brutodividend door de algemene vergadering van de vennootschap.

De berekening van het deel van de zaakvoerder wordt gecontroleerd door de commissaris-revisor.

Daar de vergoeding van statutaire zaakvoerder van de Vastgoedbevak, Ascencio NV, verbonden is aan het dividend van de Vastgoedbevak, stemt zijn belang dus overeen met het belang van alle aandeelhouders.

Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder

Samenstelling

De raad van bestuur van Ascencio NV bestaat uit ten minste acht bestuurders. De leden van de raad van bestuur en de permanente vertegenwoordiger van Ascencio NV bij de Vastgoedbevak moeten voldoen aan de voorwaarden van betrouwbaarheid, ervaring en autonomie voorzien in artikel 4 §1, 4^o van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en mogen niet vallen onder de toepassing van de verbodsbepalingen bedoeld in artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004.

Krachtens de akkoorden tussen de Copromotoren, worden de bestuurders van Ascencio NV aangeduid mits naleving van de volgende principes:

- de beslissingen inzake de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten na gezamenlijk akkoord tussen Fortis Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh genomen worden;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Fortis Real Estate Asset Management;
- vier onafhankelijke bestuurders van de Copromotoren en in de zin van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen en van de Belgische Code voor deugdelijk bestuur (Code Lippens) worden benoemd na gezamenlijk akkoord tussen Fortis Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh.

De bestuurders worden verkozen wegens hun bekwaamheid en de bijdrage die zij aan het bestuur van de vennootschap kunnen leveren.

De bestuurders worden in regel verkozen voor een termijn van 3 jaar en hun mandaat is verlengbaar.

De bestuurders

Carl Mestdagh, *uitvoerend Voorzitter van de raad van bestuur*

Carl Mestdagh is sinds 1996 directeur van de dienst « expansie » van Mestdagh NV waar hij tevens bestuurder is. Hij houdt tevens rechtstreeks of onrechtstreeks mandaten in Mecco-Gossent NV, Equilis NV en Kitozyme NV (voorzitter van de raad). Hij is ook zaakvoerder van de BVBA CAI.

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2007: 8

Fabienne D'Ans, *niet-uitvoerend Bestuurder*

Fabienne D'Ans is directrice van het Coördinatiecentrum van de Groep Mestdagh (NV Gernel) sinds december 1998 en is er financieel verantwoordelijke (verantwoordelijk voor de financiën, de relaties met de banken, de onderhandelingen over beleggingen en leningen, de financiële deelnemingen). Zij is bovendien verantwoordelijk voor het centraliseren van het vastgoedpatrimonium en voor het beheer van de huurcontracten en de toetredingscontracten.

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2007: 8

Alain Devos, *niet-uitvoerend Bestuurder*

Als CEO van Fortis Real Estate NV, sinds 2003, oefent Alain Devos rechtstreeks of onrechtstreeks talrijke bestuursmandaten uit in vennootschappen verbonden met Fortis Real Estate waaronder het voorzitterschap van Befimmo CVA en het ondervoorzitterschap van Interparking. Hij is thans bestuurder van het Verbond van Ondernemingen te Brussel en van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector.

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2007: 4

Benoît Godts, *niet-uitvoerend Bestuurder*.

Benoît Godts is gedelegeerd bestuurder van Fortis Real Asset Management belast met de Asset Management-activiteiten voor rekening van derden bij Fortis Real Estate NV. Hij oefent diverse bestuurdersmandaten uit binnen vennootschappen verbonden met Fortis Real estate waaronder Befimmo en Fedimmo.

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2007: 8

Jean-Luc Calonger, *onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder*

Jean-Luc Calonger is thans professor marketing research en geomarketing aan de Hogeschool HEPMBC te Mons waar hij lid is van de Raad van het departement economie. Hij is tevens Voorzitterstichter van de Association du Management de Centre-Ville en van Augeo, een studie bureau voor handelsvestigingen en geomarketing. Jean-Luc Calonger is thans bestuurder van de belgo-luxemburgse raad van handelscentra en vice-voorzitter van de Europese Federatie van Stadskernen.

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2007: 8



Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur van Ascencio NV

Thomas Spitaels, *onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder*

Sinds 2003 is Thomas Spitaels Voorzitter van het Uitvoerend Comité van T.P.F. NV, een groep die actief is in de engineering (van 1991 tot 2003 was hij er gedelegeerd bestuurder). Om die reden is hij rechtstreeks of onrechtstreeks houder van diverse mandaten in dochtervennootschappen van T.P.F. in België, Frankrijk, Portugal, Spanje en India. Hij oefent tevens mandaten uit binnen verschillende economische en culturele instanties: hij is lid van de raad van bestuur van de Union wallonne des Entreprises, van de Kamer voor Handel en Nijverheid van Brussel en van de VZW Solvay Business School Alumni.

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2007: 7

Damien Fontaine, *onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder*

Sinds 2000 is Damien Fontaine Bestuurder bij Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Daarvoren heeft hij de functie van manager van het departement Institutional Sales, Belgian Equities uitgeoefend van 1995 tot 2000.

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2007: 6

Hugues Bultot, *onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder*

Hugues Bultot is een « High-tech entrepreneur » met veel ervaring qua entrepreneurship en management in startende vennootschappen. Gedurende tien jaar oefende hij diverse verantwoordelijke functies in de durfkapitaalsector als CEO, investment manager, COO en adviseur bij academische instellingen en was hij oprichter van universitaire of industriële spin-offs (KitoZyme en Artelis). Hij oefent rechtstreeks of onrechtstreeks diverse mandaten uit waarvan de belangrijkste zijn gedelegeerd bestuurder van KitoZyme NV en Artelis.

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2007: 8

De opdracht van de raad van bestuur, bestaat uit de volgende taken:

- het nemen van belangrijke beslissingen, onder meer inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, de kwaliteit en de bezetting van gebouwen, de financiële voorwaarden, de financiering over langere termijn; stemmen over de begroting; uitspraak doen over ieder initiatief dat aan de raad van bestuur wordt voorgelegd;
- het opzetten van structuren en procedures die de goede werking en het vertrouwen van de aandeelhouders bevorderen, onder meer mechanismen ter voorkoming en beheer van belangenconflicten alsook van interne controle; belangenconflicten behandelen;
- het bepalen van de jaarrekeningen en het opmaken van de halfjaarrekeningen van Ascencio CVA; het opstellen van het verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders; het goedkeuren van fusievoorstellen; uitspraak doen over het gebruik van het toegestane kapitaal en het bijeenroepen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders;
- toezicht houden op de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals: de prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persberichten;
- erop toezien dat de copromotoren hun positie op juiste wijze aanwenden en instaan voor de dialoog tussen de copromotoren en Ascencio, met naleving van de corporate governance-regels.

In de loop van het boekjaar 2006-2007 is de raad van bestuur van Ascencio NV 8 keer samengekomen en heeft hij 3 schriftelijke beslissingen goedgekeurd.

Naast de uitoefening van zijn bovenvermelde algemene opdrachten heeft de raad van bestuur zich uitgesproken over verschillende dossiers inzake vastgoedinvesteringen en met name:

- de aankoop van het gebouw Decathlon in Schelle;
- de overname van de portefeuille JYP Immo evenals de fusie die eruit voortvloeide;
- de aankoop van het retailpark van Hannut.

De raad van bestuur heeft tevens het Corporate Governance-charter en zijn huishoudelijke reglementen goedgekeurd.

Vergoeding van de bestuurders

Het vergoedingsbeleid bestaat erin aan de bestuurders zitpenningen toe te kennen per zitting van de raad waaraan zij deelnemen.

De zitpenning was vastgelegd op 250 EUR per zitting tot 30 september 2007. Dat is 500 EUR per zitting vanaf 1 oktober 2007. Deze vergoeding valt ten laste van de Vastgoedbevak.

Raadgevende comités

De raad van bestuur heeft een gespecialiseerd comité gevormd, waarvan het interne reglement is vastgelegd en gepubliceerd in het Corporate Governance-charter.

Auditcomité

Het comité is samengesteld uit twee leden, aangeduid door de raad van bestuur onder zijn leden. De aangestelde leden zijn Benoît Godts en Hugues Bultot. Laatstgenoemde neemt ook het voorzitterschap op zich. De duur van het mandaat als lid van het comité mag de duur van het lidmaatschap van de raad van bestuur niet overtreffen. Het mandaat kan, op hetzelfde ogenblik als het bestuursmandaat, worden vernieuwd.

Het auditcomité staat de raad van bestuur van Ascencio NV bij toezicht te houden op de nauwkeurigheid en de juistheid van de rekeningen van Ascencio CVA en de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie verstrekt aan de aandeelhouders en de markt. Het comité formuleert alle adviezen en doet alle aanbevelingen terzake aan de raad van bestuur.

Het auditcomité is 3 keer samengekomen tijdens het boekjaar 2006-2007.

De vergoeding van de leden van het auditcomité bedroeg 250 EUR per vergadering tot 30 september 2007 en wordt op 500 EUR gebracht vanaf 1 oktober 2007.

Benoemings- en vergoedingscomité

Dit comité bestaat nog niet maar het is de bedoeling het binnenkort op te richten.

Deze comités zijn gemachtigd om, ten laste van de Vastgoedbevak, een beroep te doen op de diensten van consultancykantoren om hen bij te staan in hun opdracht.

Management

Effectieve bedrijfsleiders

Overeenkomstig de wet van 20 juli 2004 is de effectieve bedrijfsleiding van de Vastgoedbevak toevertrouwd aan twee personen:

Carl Mestdagh, voorzitter van de raad van bestuur van Ascencio NV,
Jean-Marc Deflandre, financieel directeur van de Vastgoedbevak.

Vergoeding van de effectieve bedrijfsleiders

De jaarlijkse vergoeding van de effectieve bedrijfsleiders is respectievelijk 200.000 EUR en 100.000 EUR ten laste van de Vastgoedbevak. De vermelde bedragen zijn brutobedragen en omvatten alle soorten vergoeding. Er zijn geen voorwaardelijke of uitgestelde vergoedingen.

Operationele management

Ascencio CVA beschikt over een werkteam van 8 personen onder de leiding en de verantwoordelijkheid van Ascencio NV.

De belangrijkste verantwoordelijken zijn:
Carl Mestdagh, CEO
Jean-Marc Deflandre, CFO
Jacqueline Paulus, Vastgoeddirecteur



Bonnelles :
Route du Condroz 20-24

Regels van de belangenconflicten

Een bestendige bekommernis van de opgerichte mechanismen is te vermijden dat het belang van de copromotoren in conflict komt met het uitsluitende belang van de aandeelhouders van de Vastgoedbevak.

De regels ter voorkoming van belangenconflicten die gelden voor Ascencio CVA zijn deze in de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 24 van het koninklijke besluit van 10 april 1995 (dat voorziet in de verplichting de CBFA in een reeks gevallen te informeren). Wanneer de belangen van een bestuurder van de zaakvoerder tegengesteld zijn aan die van Ascencio CVA past Ascencio, met het oog op transparantie, de procedure toe van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, onverminderd hetgeen hiervoor vermeld werd over de mechanismen ter voorkoming van belangenconflicten tussen de Vastgoedbevak en de copromotoren.

De zaakvoerder heeft voor de vergadering van de aandeelhouders het rapport opgesteld over de belangenconflicten die in de loop van het boekjaar zijn opgetreden. Voorafgaandelijk heeft de zaakvoerder een procedure vastgelegd die van toepassing is bij belangenconflicten, zodat transparantie verzekerd is voor de aandeelhouders.

In de loop van het boekjaar 2006-2007 heeft een enkele operatie aanleiding gegeven tot toepassing van de regels inzake belangenconflicten.

Het punt dat is behandeld door de raad van bestuur in het kader van de toepassing van het artikel 523 van het Vennootschapswetboek, betreft de toekenning aan de vennootschappen die in handen zijn van de copromotoren, van erelonen voor de hulp die ze bieden in het kader van het onderzoek en de onderhandeling van vastgoedinvesteringsprojecten voor rekening van Ascencio CVA.

Het proces-verbaal van de zitting van 31 mei 2007 is opgesteld met deze bewoordingen: « De voorzitter (n.v.d.r.: Carl Mestdagh) informeert de leden van de raad

van bestuur voorafgaandelijk, in toepassing van het artikel 523 van het Vennootschapswetboek, over het feit dat hij een onrechtstreeks persoonlijk belang heeft bij de beslissing die moet worden genomen. Deze beslissing heeft betrekking op de toekenning aan de vennootschap Equilis⁽¹⁾, vennootschap die hij samen controleert en waarin hij een participatie heeft, in de zin van het Vennootschapswetboek, van een vergoeding voor het werk verricht door deze vennootschap in het kader van het onderzoek en de onderhandeling van vastgoedinvesteringsprojecten voor de rekening van Ascencio CVA. De commissaris zal op de hoogte worden gebracht van deze situatie. De Voorzitter trekt zich terug uit de vergadering. »

Het vervolg van het proces-verbaal van de zitting luidt als volgt:

« ... er is voorgesteld om de vennootschappen Equilis en FREAM te vergoeden voor het werk dat zij hebben verricht in het kader van het onderzoek en de onderhandeling van vastgoedinvesteringsprojecten voor de rekening van Ascencio CVA, door deze vennootschap een commissie te betalen, berekend in functie van het bedrag van de transactie uitgevoerd door Ascencio CVA, deze commissie bedraagt 0,7% (exclusief btw) van het bedrag van de transactie, voor elke transactie van een bedrag hoger dan of gelijk aan 10.000.000 EUR, en 0,5% (exclusief btw) van het bedrag van de transactie, voor elke transactie van een bedrag hoger dan 10.000.000 EUR.

Hij wijst erop (n.v.d.r.: De leden van de raad die belast zijn met de beraadslaging, letten erop) dat deze vergoedingswijze impliceert dat wordt vastgelegd:

- dat de commissie die verschuldigd zou zijn aan de vennootschappen Fortis Real Estate Asset Management en Equilis, conform is met de marktpraktijken

- dat deze vergoedingswijze geen inbreuk vormt op wat wordt voorgeschreven in het artikel 19 van het koninklijk besluit betreffende de vastgoedbevaks, waarin wordt gesteld dat *de vergoeding van de bestuurders niet rechtstreeks noch onrechtstreeks verbonden mag zijn met de verrichtingen die worden uitgevoerd door de bevak.*

Na beraadslaging besluit de raad van bestuur de toe te passen commissie te aanvaarden, wanneer een opdracht, zoals werd beschreven, werd uitgevoerd door een van de vennootschappen van de copromotoren.

Deze beslissing wordt goedgekeurd onder de opschortende voorwaarde dat de CBFA wordt ingelicht, in toepassing van het artikel 24 van het koninklijk besluit betreffende vastgoedbevaks.

Het bedrag dat wordt verschuldigd geacht door de vennootschap Equilis, is vermeld in toelichting 35⁽²⁾ van de toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening.

Voor het overige preciseert het proces-verbaal van deze vergadering van 31 mei 2007: « Na onderzoek stelt de Raad van Bestuur vast dat het artikel 524 van het Vennootschapswetboek geen toepassing vindt in het kader van de vergoeding van de teams krachtens de bepalingen die stipuleren dat het artikel 524 niet van toepassing is:

- op de gebruikelijke beslissingen en verrichtingen die hebben plaatsgevonden onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen
- op de beslissingen en verrichtingen die minder dan één procent van het nettoactief van de vennootschap vertegenwoordigen, zoals dat blijkt uit de geconsolideerde jaarrekening. »

⁽¹⁾ Equilis is een vennootschap voor vastgoedpromotie en –ontwikkeling die voor de rekening van Ascencio onderzoekopdrachten op zich neemt in het kader van vastgoedprojecten. Deze opdrachten omvatten meer in het bijzonder de volgende diensten: analyse van de sites, inspectie van de sites, technische, juridische en fiscale due diligenceonderzoeken, interpretatie en analyse van de due diligenceresultaten, deelname aan verschillende vergaderingen met de verkoper, presentatie van de samenvattingen aan de RvB.

⁽²⁾ De bedragen verschuldigd aan Equilis voor de opdrachten van bijstand in de loop van het boekjaar afgesloten op 30 september 2007, bedragen 182 duizend EUR. Er is geen bedrag verschuldigd aan FREAM voor datzelfde boekjaar.

Certificatie van de rekeningen

Voor de controle op de financiële toestand, de jaarrekeningen en de in de jaarrekeningen te bevestigen regelmatigheid van de verrichtingen moet opdracht worden gegeven aan de commissarissen die lid zijn van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en erkend zijn door de CBFA.

De burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises met maatschappelijke zetel in 1050 Brussel, Louizalaan 240, vertegenwoordigd voor de uitoefening van haar opdracht door de heer Rik Neckebroeck, erkend revisor, werd benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders op 20 oktober 2006 als commissaris van Ascencio CVA voor een periode van drie jaar.

Om de commissarissen in staat te stellen om « non-audit » diensten te verstrekken voor bedragen die hoger zijn dan de erelonen die ze krijgen voor hun wettelijke opdrachten (regel van « one-to-one »), heeft de buitengewone algemene vergadering van 7 september 2007 de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ernst & Young Bedrijfsrevisoren met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, boulevard d'Avroy 38, vertegenwoordigd voor de uitoefening van haar opdracht door de heer Philippe Pire, erkend revisor, aangesteld als tweede commissaris van Ascencio CVA voor een periode van drie jaar. Beide commissarissen vormen een college.

De erelonen van het college van de commissarissen, vastgelegd op 35.000 EUR per jaar (exclusief BTW), worden verdeeld op basis van 20.000 EUR voor Deloitte en 15.000 EUR voor Ernst & Young.

*Gerpennes :
Route de Philippeville 136-148*



Vastgoedexpertise

Jones Lang LaSalle, Montoyerstraat 10/1 te 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Rod Scrivener, is de vastgoedexpert van Ascencio CVA.

De waarde van de portefeuille wordt geraamd op kwartaal- en op jaarbasis. De vergoeding van de expert wordt berekend op basis van een vast bedrag per gebouw met een supplement voor de grote gebouwen en de gebouwen die worden gebruikt door meer dan 5 huurders.

Op basis van het contract dat is afgesloten tussen Ascencio CVA en de expert, bedraagt de vergoeding van de vastgoedexpert voor het boekjaar 2006-2007 220.455 EUR (exclusief BTW).

Depothoudende bank

Fortis Bank werd aangesteld als deponthoudende bank van Ascencio CVA in de zin van artikel 12 en volgende van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

Fortis Bank NV heeft haar zetel op de Warandeborg 3 in 1000 Brussel en is ingeschreven in het register van de rechtspersonen onder het nummer BE 0403.199.702.

De financiële dienst met betrekking tot de Aandelen van de Vastgoedbevak wordt in België kosteloos door Fortis Bank verzekerd voor de effectenhouders.

De vergoeding van Fortis Bank wordt driemaandelijks betaald op basis van de totale activa tegen het volgend jaarlijks percentage:

Totaal van de activa (in miljoenen EUR)	Jaarlijkse vergoeding in%, op basis van de totale activa
0 tot 100	0,03%
100 tot 200	30.000 EUR + 0,01% op bedrag > 100 miljoen EUR
> 200	40.000 EUR + 0,005% op bedrag > 200 miljoen EUR

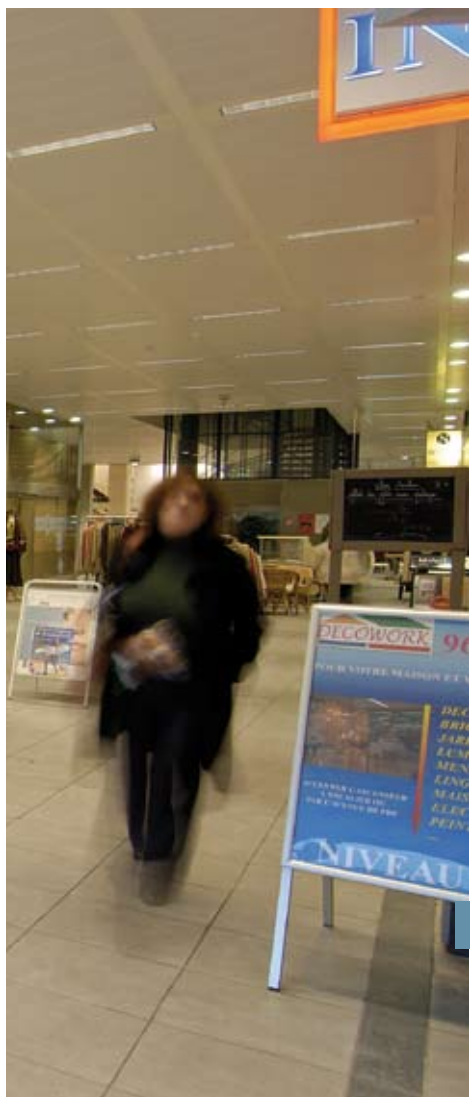
Gerechtelijke

en arbitrageprocedures

In de loop van het boekjaar dat dit verslag bestrijkt, zijn er geen gouvernementele, gerechtelijke of arbitrageprocedures geweest die een belangrijke invloed hebben gehad of zouden kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de Vastgoedbevak.

Compliance officer

De raad van bestuur van Ascencio NV heeft Jean-Marc Deflandre aangesteld als compliance officer. Hij staat in voor de opvolging van de regels van het corporate governance-charter.



Uccle :
Avenue de Fré 82

Beheerverslag

Hannut :
Route de Huy 54

Objectief en

beleggingsbeleid

Het beleggingsbeleid van Ascencio bestaat erin om voornamelijk te beleggen in de retailsector en, afhankelijk van de mogelijkheden, zich toe te leggen op andere sectoren zoals de semi-industriële sector en in tweede instantie in kantoren. Haar initiële doelstelling bij haar beursintroductie in februari 2007 was om 20 miljoen EUR investeringen per jaar te realiseren.

Beleggingsstrategie

In de loop van haar eerste activiteitenjaar is Ascencio geëvolueerd op een markt die wordt gekenmerkt door grote bewegingen. Ingevolge de versteviging van de rentevoeten waren er meer mogelijkheden voor beleggingen in handelsvastgoed. Op de huurmarkt werd een stijging van het aantal potentiële huurders vastgesteld, met name wegens een migratie van bepaalde merknamen van het stadscentrum naar de periferie en een toename van het aantal vestigingen van andere actoren

Ascencio positioneert zich duidelijk door hoofdzakelijk te beleggen in de markt van het handelsvastgoed in de periferie. Afhankelijk van de mogelijkheden legt ze zich tevens toe op andere sectoren, zoals de semi-industriële sector, de kantoren en, in veel minder belangrijke mate, op residentieel vastgoed.

De retail in de periferie wordt gekenmerkt door vastgoedcomplexen die uit verschillende winkels met een gemeenschappelijke parking bestaan. Deze complexen bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van de steden of langs verkeersassen die naar stadscentra leiden en steeds meer kleinhandelaars verzamelen die niet enkel actief zijn in de voedingssector maar die eerder de voorkeur geven aan complementaire activiteiten – voeding, schoenen, sport, kleding, bijvoorbeeld.

In die sector is het aantal sociaaleconomische vergunningen die de uitbating van verschillende merknamen toestaan, niet zo hoog en neemt niet aan hetzelfde tempo toe als de aanvragen voor nieuwe vestigingen. Bijgevolg zijn er niet zoveel oppervlakten die niet verhuurd zijn. Daardoor kan Ascencio stabiele huurinkomsten krijgen: de verwachting op het vlak van

huurinkomsten voor het boekjaar 2006-2007, namelijk 13.725.000 EUR, werd bereikt.

Bij haar beursintroductie in februari 2007 had de vennootschap haar intentie aangekondigd om 20 miljoen EUR te investeren in de loop van dat eerste boekjaar. Dankzij een actief beleggingsbeleid heeft ze haar initiële verwachtingen overtroffen met 70%. Met deze strategie kon ze de waarde van haar portefeuille significant verhogen. Op 30 september 2007 werd die door de onafhankelijke vastgoedexpert geraamd op 211.156 miljoen EUR in reële waarde en op 216.435 miljoen EUR in investeringswaarde.

De prioriteiten op beleggingsvlak

Ascencio werkt uitsluitend in het belang van haar aandeelhouders en beoogt voortdurend waardevermeerdering bij haar beleggingen. Bij de selectie van de gebouwen geeft de vennootschap voorrang aan strikte kwaliteitscriteria. Die gebouwen moeten:

- worden uitgebaat door gerenommeerde merknamen zoals Champion/Groep Mestdagh, Delhaize, Intersport, M. Bricolage, Super GB, Kréfel...;
- voldoen aan verschillende vereisten op het vlak van ligging (toegankelijkheid, nabijheid van grote commerciële polen, zichtbaarheid van het verkooppunt, parkeergelegenheid...);
- technische en functionele kwaliteiten van een hoog niveau vertonen (traditioneel bouwwerk, voldoende beweegruimte voor de vrachtwagens, goede brandveiligheid, hoog genoeg).

De vennootschap voert ook arbitrages uit met betrekking tot over te nemen of over te dragen gebouwen, waarbij ze anticipeert op de marktcycli en zo compleet mogelijke audits uitvoert.

Hoewel een aanzienlijk deel van haar portefeuille in Wallonië gevestigd is, ziet Ascencio toe op een evenwichtige geografische spreiding van haar beleggingen op het Belgische grondgebied.

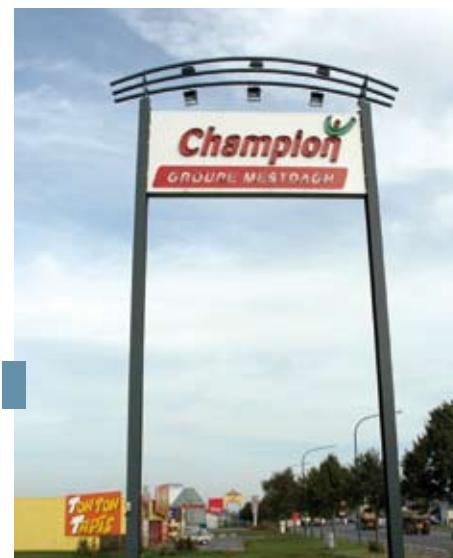
De commercialiseringstrategie

Ascencio richt zich tot vastgoedagenten ter plaatse voor de commercialisering van de leegstaande oppervlakten.

Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio heeft geen activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

Wareme :
Chaussée Romaine 189 .



Belangrijke

operaties

Acquisities

Het boekjaar 2006-2007 werd gekenmerkt door de drie acquisities:

- In maart

Overname van de portefeuille **JYP Immo**, die acht sites omvat, voornamelijk in de regio rond Luik gevestigd. De totale oppervlakte daarvan vertegenwoordigt 12.490 m² waarvan 90% handelsruimte. De kantoorruimte, verhuurd tot eind 2014, bestrijkt een oppervlakte van 1.150 m². Op de volledige site zijn negentien huurders aanwezig. De bezettingsgraad bedraagt 100%. De gemiddelde duur van de huurcontracten is 7,5 jaar.

- In mei

Acquisitie van een handelsgebouw in **Schelle**, verhuurd aan Decathlon, dat deel uitmaakt van een complex van drie gebouwen. Het gedeelte dat gehuurd wordt door Decathlon, bestrijkt ongeveer 5.000 m² en wordt gedekt door een huurcontract dat op 1 augustus 2005 werd afgesloten voor een periode van 9 jaar.

- In september

Acquisitie van het winkelcentrum van **Hannut** waarvan de gebouwen volledig voor handelsactiviteiten worden gebruikt, strekt zich uit over een oppervlakte van 9.740 m² bruto en telt 319 parkeerplaatsen. Het bevat een gerenoveerd gedeelte en een deel waarvan de bouw onlangs werd voltooid. De huurders die aanwezig zijn op de site, groeperen verschillende en complementaire sectoren. De bezettingsgraad bedroeg 79% op het ogenblik van de aankoop. Sinds de maand oktober 2007 is de beschikbare ruimte volledig verhuurd.

Markante gebeurtenissen die zich voordeden vóór de afsluiting van het boekjaar

Op **7 september 2007** is Ascencio tijdens een buitengewone algemene vergadering overgegaan tot enerzijds de fusie door opslorping van de vennootschap JYP Immo en anderzijds de benoeming van een tweede commissaris.

Markante gebeurtenissen die zich voordeden na de afsluiting van het boekjaar

Schrapping van de effecten aan toonder

De zaakvoerder heeft beslist om de statuten van de Vastgoedbevak te laten aanpassen om ze conform te maken aan de planning die is voorzien door de wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder krachtens de afwijking die werd toegekend op dat vlak en die het beheerorgaan machtigt om over te gaan tot deze aanpassing door middel van een authentieke akte. Bijgevolg zal het artikel 13 van de gecoördineerde statuten worden aangepast voor 31 december 2007, zodat de aandelen aan toonder ingeschreven op effectenrekeningen van rechtswege worden geconverteerd in gedematerialiseerde aandelen op 1 januari 2008. Deze informatie zal van rechtswege worden overgemaakt aan de aandeelhouders tijdens de gewone algemene vergadering van 18 december 2007.

Acquisitie van een nieuwe portefeuille

Op 9 november 2007 heeft Ascencio een belangrijke acquisitie gerealiseerd met de overname van 29 gebouwen voor de som van 31,572 miljoen EUR (zie het persbericht van 9 november 2007). De gebouwen, allemaal recent, vertegenwoordigen een totale oppervlakte van ongeveer 30.000 m², uitsluitend bestemd voor handelsactiviteiten. Ze zijn voornamelijk in Wallonië gevestigd. Op het ogenblik van de acquisitie bedroeg de bezettingsgraad 94,47%.



Vooruitzichten 2007-2008

Tijdens het boekjaar 2007-2008 wil Ascencio haar beleggingsstrategie voortzetten op de markt van het handelsvastgoed. De huidige evolutie van deze markt spoort evenwel aan tot een dubbele voorzichtigheid en waakzaamheid voor wat de kwaliteit van de geselecteerde gebouwen betreft, evenals voor de waarde van hun huurders.

Een eerste transactie met een investeringswaarde van 35,8 miljoen EUR werd gefinaliseerd in november 2007. Om de totale kostprijs te bepalen die moet worden betaald voor de aandelen van deze vennootschappen, werd

een investeringswaarde van de gebouwen van 36,389 miljoen EUR weerhouden, dat is een verschil van meer dan 0,586 miljoen EUR (1,63%) in vergelijking met de investeringswaarde die door de vastgoedexpert is bepaald. Dat verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het feit dat het vermogen van bovenvermelde vennootschappen niet-ontwikkelde percelen bevat (die door de expert werden gevaloriseerd op hun huidige waarde zonder rekening te houden met de perspectieven) en een gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een regularisatie op het vlak van sociaal-economische vergunningen waarvoor

de expert een waarde heeft gegeven die afwijkt van de waarde die wordt gevraagd door de verkopers. Door deze acquisitie verzekert Ascencio zich reeds in grote mate van de ontwikkeling van de portefeuille met de overname van kwaliteitsvolle gebouwen en concentreert ze haar corebusiness vooral op het handelsvastgoed in de periferie.

Met deze overname zou het aandeel van de huren die worden betaald door de huurder 'Champion' aan de Vastgoedbevak, 18,38% moeten uitmaken tegenover, respectievelijk 20,86% op 30/09/2007 en 22,89% op het ogenblik van de beursintrodactie op 14/02/2007. Deze overname stelt de Vastgoedbevak dus in staat om een diversificatiegraad onder 20% te bereiken in minder dan een jaar tijd na de beursintrodactie.

In minder dan twee jaar tijd positioneert Ascencio zich, dankzij een dynamisch beleggingsbeleid, als een belangrijke speler in het retailsegment. Ze blijft zich nog meer toeleveren op de kern van haar business, wat zich in 2007-2008 zou kunnen vertalen in bepaalde realisaties van niet-commerciële activa.



Toelichtingen bij de geconsolideerde

rekeningen op 30 september 2007

Samenvatting geconsolideerde balans (KEUR) voor de periode van 10 mei 2006 tot 30 september 2007

De vaste activa omvatten voornamelijk de vastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 211.156 kEUR, financiële activa voor 611 kEUR, bestaande uit garanties voor 37 kEUR en langetermijnbeleggingen voor 574 kEUR. In deze rubriek vinden we ook andere vaste activa terug voor 600 kEUR waarvan 533 kEUR voor het gebouw dat wordt gebruikt door de Vastgoedbevak. Een goodwill van 457 kEUR is ook opgenomen in deze rubriek en vindt zijn oorsprong in de acquisitie van de portefeuille van de NV JYP IMMO, vennootschap die werd opgeslorpt door de Vastgoedbevak op 7 september 2007. Deze goodwill werd geëvalueerd op 30 september 2007.

De vlottende activa verzamelen belastingvorderingen voor 2.018 kEUR (voornamelijk roerende voorheffingen die moeten worden gerecupereerd), handelsvorderingen voor 517 kEUR, kas en kasequivalenten voor 3.933 kEUR en diverse andere posten voor 79 kEUR.

Bij de verplichtingen eindigen we met een eigen vermogen (voor winstuitkering) van 151.572 kEUR.

De langlopende verplichtingen omvatten onder meer de bankschulden voor 53.616 kEUR, gebruikt in de vorm van voorschotten op vaste termijn en leasingvastgoed voor 5.003 kEUR.

De kortlopende verplichtingen bestaan hoofdzakelijk uit belastingsschulden voor 5.268 kEUR ofwel de exit taksen van de opgeslorpte filialen gedurende dat eerste boekjaar (MISA NV, GLI NV, LE COCHET NV, JYP IMMO NV) en een restant van de belastingsschulden van de opgeslorpte vennootschappen tijdens de oprichting.

Geconsolideerde balans (KEUR)	
ACTIVA	219.371
Vaste activa	212.824
Vlottende activa	6.547
VERPLICHTINGEN	219.371
Eigen vermogen	151.572
Langlopende verplichtingen	59.994
Kortlopende verplichtingen	7.805

Samenvatting geconsolideerde resultatenrekening (KEUR) voor de periode van 10 mei 2006 tot 30 september 2007

De belangrijkste elementen van de resultatenrekening kunnen worden opgenomen in de onderstaande tabel:

Geconsolideerde resultaten	
(x 1.000 EUR)	
Vastgoedresultaat	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	10.102
Operationeel resultaat	14.057
Nettoresultaat	11.927
Brutodividend	7.399

Het geconsolideerde nettoresultaat wordt vastgelegd op 11.927 kEUR.

Dat vloeit enerzijds voort uit de beleggingen, anderzijds uit een dynamisch beheer van de beschikbare middelen en de bank-schuld die voor het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2007, een gemiddelde jaarlijkse rentevoet van 4,28% op de voorschotten met vaste termijn heeft mogelijk gemaakt, en anderzijds uit een strikte beheersing van de beheerskosten en de algemene kosten.

Aan de Gewone Algemene Vergadering zal worden voorgesteld om een nettodividend per aandeel uit te keren van 2,11 EUR (bruto 2,48 EUR), conform de verwachtingen.

De resultaten worden herleid per aandeel in onderstaande tabel:

Geconsolideerde resultaten per aandeel	
in EUR	
Vastgoedresultaat	4,61
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	3,39
Operationeel resultaat	4,72
Nettoresultaat	4,00
Brutodividend	2,48

Financiële perspectieven

Op basis van de bekende elementen en hypothesen die zowel conservatoir als behoedzaam zijn, hebben we de prospectieve balans voor het volgende boekjaar³ opgemaakt met een constante perimeter, dat wil zeggen zonder rekening te houden met toekomstige acquisities, tenzij die van november 2007, ofwel twee maanden na de afsluiting van de rekeningen.

	30/09/2007 (gerealiseerd)	30/09/2008
ACTIVA	219.371	259.997
Vaste activa	212.824	252.771
Vlottende activa	6.547	7.226
VERPLICHTINGEN	219.371	259.997
Eigen vermogen	151.572	156.053
Langlopende verplichtingen	59.994	96.144
Kortlopende verplichtingen	7.805	7.800
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR)	50,85	52,36
Schuldgraad	30,84 %	39,98 %
RESULTATEN		
Operationeel resultaat	10.102	13.483
Resultaat op portefeuille	3.955	2.685
Financieel resultaat	-1.963	-4.295
Nettoresultaat na belastingen	11.927	11.873
Nettoresultaat per aandeel	4,00 €	3,98 €
Uitgekeerd bedrag	7.399	8.763
Uitkeerbaar brutobedrag per aandeel	2,48	2,94
Brutorendement per aandeel / uitgifteprijs ⁴	5,35 %	5,88 %
Nettorendement per aandeel / uitgifteprijs	4,55 %	5,00 %

⁽³⁾ De financiële verwachtingen op drie jaar kunnen worden geraadpleegd in het uitgifteprospectus.

⁽⁴⁾ Het rendement wordt berekend op basis van de verhouding tussen het brutobedrag uitgekeerd per aandeel en de uitgifteprijs (50 EUR).



Evolutie van de beurskoers

Evolutie van de beurskoers

Het aandeel Ascencio is genoteerd op Euronext Brussels op de gereguleerde markt van de Small Caps volgens het principe van de dubbele fixing sinds 14 februari 2007.

Bij de beursintroduktie werd het aandeel Ascencio te koop aangeboden voor 50,00 EUR (alle kosten inbegrepen).

Evolutie van de koers (bij de sluiting)

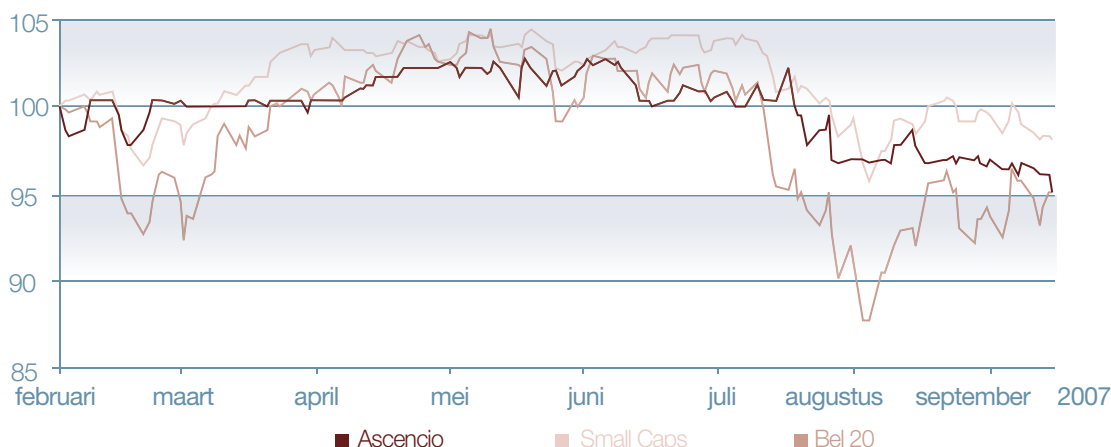


Bij de start van haar eerste notering op 14 februari 2007 is de waarde meteen gestegen tot 55,50 EUR, ofwel een winst van 12%. Na de afsluiting van het boekjaar, ofwel na zes en een halve maand activiteit, stabiliseert het aandeel Ascencio op 30 september 2007 op 53,00 EUR (slotkoers). De lichte daling met 4,5% in vergelijking met haar eerste notering is te wijten aan de conjunctuur.

Het verschil tussen de beurskoers en de intrinsieke waarde voor uitkering is niet hoog: een premie van 2,72% op 30 september 2007 (NAV op 30 september 2007: 50,85 EUR).

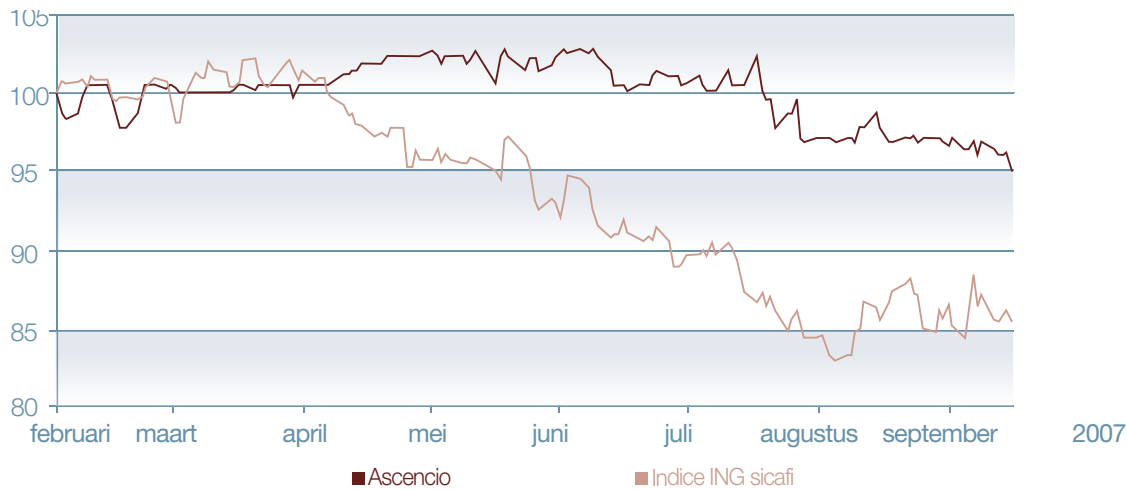
Als we de slotkoers van Ascencio tegelijkertijd vergelijken met de slotindex van de Small Caps die alle genoteerde vennootschappen van de categorie Small Caps bevat (die de 46 genoteerde vennootschappen omvat met een gemiddeld kapitalisatiepercentage tussen 30 en 126 miljoen EUR) en met de slotindex van de Bel 20 (die de 20 meest liquide genoteerde vennootschappen omvat), dan stellen we vast dat het aandeel Ascencio lichtjes onder de index Small Caps is gebleven, maar dat ze de twee grote dalingen in de loop van het jaar 2007 kon vermijden. Algemeen kende het aandeel Ascencio minder schokken dan de Bel 20-index.

Vergelijking Small Caps en Bel 20 - index 100



Als we de aandelenkoers van Ascencio op de afsluiting vergelijken met de index van de Vastgoedbevaks, berekend door ING, dan zien we een nog groter verschil. Immers, de aandelenkoers van Ascencio is weliswaar licht gedaald met 5 eenheden, maar dat is minder dan die van de Vastgoedbevakindex (die een precies aantal verzamelt van elke Vastgoedbevak, waaronder Ascencio) die met 15 eenheden daalt als we de datum van de beursintroductie, 14 februari 2007, als vertrekpunt nemen.

Vergelijking Index ING Vastgoedbevak - index 100



Een waardering in de lijn van de sector

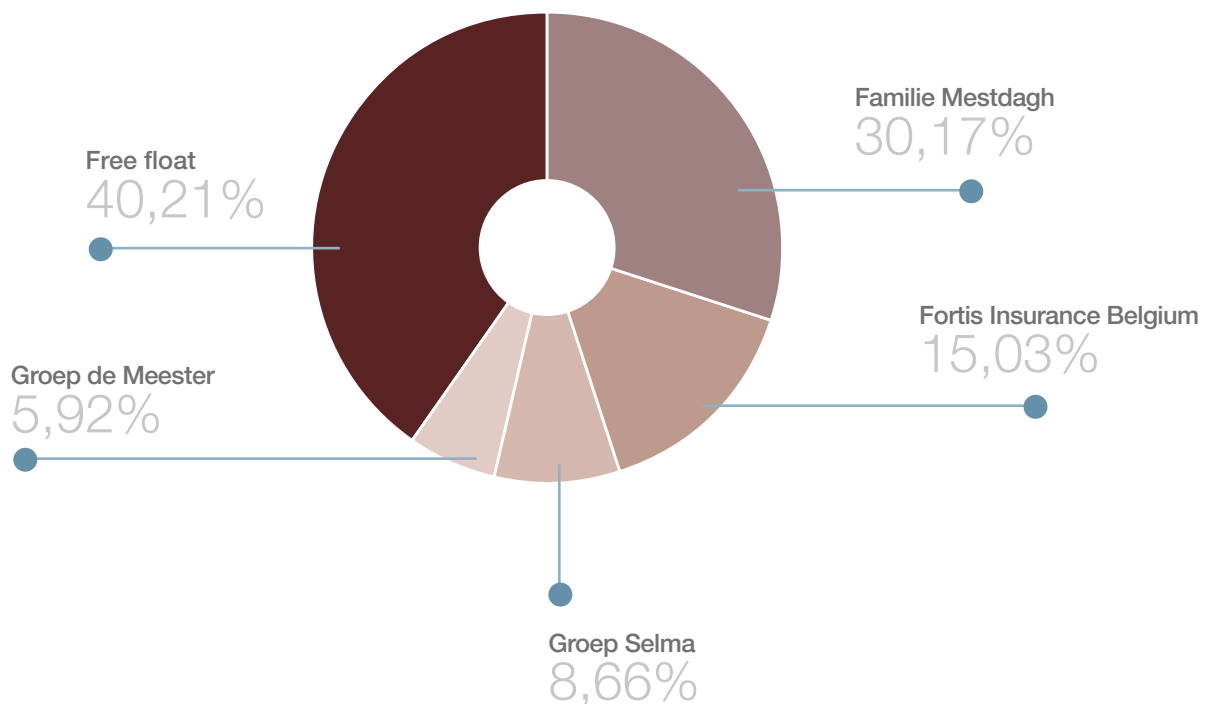
De turbulenties op de mondiale beursmarkten, als gevolg van de crisis in het residentieel vastgoed in de Verenigde Staten, hebben gewogen op de evolutie van de beurskoers van Ascencio, zoals op de alle andere markten.

In EUR	30/09/2007
Aantal genoteerde aandelen	2.980.625
Aantal uitgegeven aandelen	2.980.625
Beurskapitalisatie op basis van de slotkoers	157.973.125
Slotkoers op 30/09/2007	53,00
Hoogste koers	57,50
Laagste koers	52,50
Gemiddelde koers	55,69
Jaarlijkse volume	269.046
Gemiddeld maandelijks volume	33.630,75
Jaarlijks verhandeld bedrag	16.425.000
Velociteit	5,83
Eenheidswaarde van een aandeel (in EUR voor uitkering)	50,85
Brutodividend per aandeel	2,48
Nettodividend per aandeel	2,11

Aandeelhouderschap

Eind augustus 2007 heeft de familie Mestdagh, aandeelhouder van de Vastgoedbevak, haar participatie licht verhoogd, tot meer dan 30% van het kapitaal.

Spreiding van het aandeelhouderschap op 30 september 2007



Agenda van de aandeelhouder	
Gewone Algemene Vergadering voor 2006-2007	18 december 2007 om 10u30
Datum van dividendbetaling	21 december 2007
Kwartaalresultaten per 31 december 2007	21 februari 2008
Halfjaarresultaten per 31 maart 2008	16 mei 2008
Kwartaalresultaten per 30 juni 2008	29 augustus 2008
Jaarresultaten per 30 september 2008	18 november 2008
Gewone Algemene Vergadering voor 2007-2008	16 december om 10u30



Vastgoedverslag

De markt van het

handelsvastgoed in België

De Belgische markt van het handelsvastgoed blijft florissant, voornamelijk op het domein van het handelsvastgoed in de periferie. In het bijzonder in deze specifieke niche waarop Ascencio haar strategie stoelt, is de bezettingsgraad nog gestegen en maakt nu 45% uit van de totale markt, terwijl de bezettingsgraad van de winkels in de stadscentra relatief stabiel is gebleven op 38%, gevolgd door de winkelcentra (17% van het totaal).

België heeft een lange periode gekend waarin de oprichting van nieuwe winkelcentra « vergrendeld » was door een federale wet die als zeer streng wordt beschouwd. De « Ikea-wet », sinds twee jaar van kracht, heeft de verantwoordelijkheid om de oprichting van nieuwe winkels toe te staan, overgedragen aan de lokale overheden. Bijgevolg zorgen de opportuniteiten die de projectontwikkelaars zoeken, voor een felle concurrentie tussen de verschillende Belgische gemeenten. Het aantal projecten neemt toe. Volgens de vastgoedexpert van Ascencio is er vandaag sprake van om 1,2 miljoen vierkante meter verkoopsruimte te bouwen, bovenop de momenteel reeds voorhanden 1,7 miljoen vierkante meter, zodat een stijging met 70% punten tegen 2012 ... al is het weinig waarschijnlijk dat al deze projecten het levenslicht zien.

De ontwikkelingen

De traditionele « schoenendozen » langs de grote verkeersassen maken steeds meer plaats voor geïntegreerde winkelparken (« retail parks ») zoals Hydrión dat enkele jaren geleden werd geopend in Aarlen of het nieuwe complex Blauwe Toren dat momenteel wordt opgetrokken in Brugge.

De volgende fase in België zal er wellicht in bestaan om de internationale ontwikkelingsstroom te volgen van nieuwe winkelconcepten in drukbezochte zones zoals voetbalstadia en stations.

Tot slot zou, op het vlak van de winkelcentra, meer dan 100.000 m² nieuwe oppervlakte moeten worden opgeleverd in 2007 en 2008. Naast de nieuwe ontwikkelingen in de stad, zoals Sint-Jan (Kortrijk) en de Stadsfeestzaal in Antwerpen, telt men enkele semipublieke, semiprivate projecten met winkels, ontspanning, huisvesting en soms ook kantoorruimte. De Kop Van Kessel-Lo in Leuven en het project Arteveld in Gent zijn daar voorbeelden van.



Hannut :
Route de Huy 54

De huurmarkt

De stijging van de huurprijzen heeft zich matig voortgezet in 2007 in alle marktsectoren van de retail. De markt van het handelsvastgoed in de periferie is relatief stabiel gebleven. De verhuring en de huurprijzen hebben zich gehandhaafd. Dat blijkt uit de bezettingsgraad van de portefeuille van het handelsvastgoed van Ascencio evenals uit die van de andere grote actoren die in de buurt van 100% komt.

Niettemin zijn de huurprijzen van de retail warehouses sneller gestegen op de exclusieve locaties zoals Drogenbos (Stallestraat), een stijging met 20% (180 EUR/m²/jaar) en Antwerpen (Bredabaan) een stijging met 16,7% (175 EUR/m²/jaar). De stijging bedraagt gemiddeld 5% in vergelijking met 2006 voor de andere exclusieve locaties.

Wat de winkels in de hoofdstraten betreft komt Antwerpen op de eerste plaats, in vergelijking met Brussel. In beide steden – Nieuwstraat en de Meir – registreren we hoge huurprijzen van 1.600 EUR /m²/jaar. Niettemin worden in Antwerpen in de aangrenzende straten zoals de Huidevetterstraat en de Schuttershofstraat huurprijzen van meer dan 2.000 EUR/m²/jaar geregistreerd.

De beleggingsmarkt

De hoge vraag en het ontoereikende aanbod bleven druk uitoefenen op de rendementen die worden geëist door de verkopers. Zodoende zijn de rendementen sinds begin 2006 van 6,50 tot 5,50% gedaald in het segment van de retail warehousing voor de investeringen van betere kwaliteit. Hetzelfde fenomeen werd vastgesteld in de andere marktsectoren (daling van 5,50 tot 4,75% voor de winkelcentra, terwijl de brutorendementen in de winkelstraten stabiel zijn gebleven tussen 4,00 en 5,00%).

Gemiddeld vertegenwoordigen de investeringen in retail elk jaar zowat 300 miljoen EUR. Na afloop van het eerste semester 2007 wordt reeds meer dan 260 miljoen EUR aan onderhandeld transacties genoteerd.

De sterkste stijging wordt geregistreerd in het segment van de retail warehousing met 40% van het totaal, met name dankzij twee portefeuilletransacties uitgevoerd door de Vastgoedbevak Ascencio en Retail Estates. In de sector van de winkelcentra werd zowat 115 miljoen EUR geïnvesteerd in de eerste maanden van 2007 met de verkoop van de Guldenvliesgalerijen en die van de Centrumgalerij Munt, respectievelijk aan ING RED en Prowinko voor ongeveer 50 miljoen EUR elk. Het gemiddeld geïnvesteerde bedrag van 40 miljoen EUR in de winkelstraten ligt in de lijn van het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar.

Kortrijk :
Gentsesteenweg 50-56



Evolutie van de portefeuille

	30/09/2007
Kerncijfers	
(x '1.000 EUR)	
Huurcontracten (m.i.v. de huurwaarborgen)	15.827,65
Huurcontracten met de GHW van de niet-bezette gebouwen	16.069,15
Rendement in % ⁵	7,09
Bezettingsgraad in % ⁶	96,75

Samenvattend overzicht van de vastgoedportefeuille van Ascencio op 30 september 2007

Spreiding per activiteitensector

	Oppervlakte (m ²)	Reële waarde (EUR)	Investeringswaarde (EUR)
Handelsgebouwen	197.791	174.566.318	178.930.473
Andere	33.208	36.589.498	37.504.236
Totaal	230.999	211.155.816	216.434.709

Gent :
Pilorijstraat 20

Uccle :
Avenue de Fré 82

Marcinelle :
Avenue Mascaux 460

⁵ netto initial Yield met inbegrip van de huurwaarborgen

⁶ gebaseerd op de huurwaarde

Vastgoedportefeuille

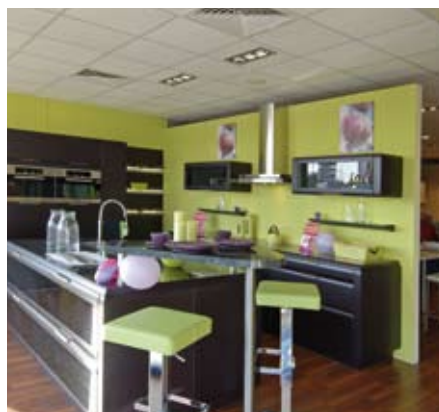
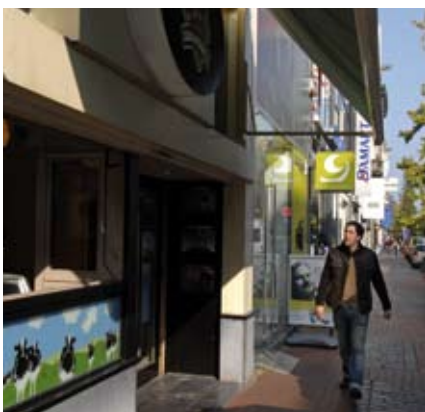
Handelsgebouwen

Naam	Adres van het vastgoed	Oppervlakte (m ²)	Rendement (%)
Andenne	Avenue du Roi Albert - 5300 Andenne	2.318	7,08
Arona	Quai d'Arona 14 - 4500 Huy	1.796	6,67
Auderghem	Chaussée de Wavre 1130 - 1160 Auderghem	1.800	6,60
Berchem	Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	2.685	5,76
Bonnelles Condroz	Route du Condroz 20-24 - 4100 Bonnelles	2.522	6,56
Bonnelles Tilff	Rue de Tilff 114 - 4100 Bonnelles	592	6,33
Braine-l'Alleud	Place St Sébastien 15 - 1420 Braine-l'Alleud	1.520	6,99
Chapelle-lez-Herlaimont	Rue de Hestre 93 - 7160 Chapelle-lez-Herlaimont	2.237	7,87
Charleroi Nord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1.207	7,44
Chatelet	Rue de la Station 55 - 6200 Chatelet	2.500	7,08
Couillet	Chaussée de Philippeville - 6010 Couillet	294	6,97
Couillet	Chaussée de Philippeville 238 - 6001 Couillet	2.605	7,28
Courcelles	Place Franklin Roosevelt 56-58 - 6180 Courcelles	1.135	8,21
Dendermonde	Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	4.746	7,48
Dendermonde	Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	1.663	6,85
Dendermonde	Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	3.090	6,07
Deurne	Lakborslei 143-161 - 2100 Deurne	4.290	8,11
Dison	Rue du Jardin Ecole 37-39 - 4820 Dison	2.307	6,96
Frameries	Rue Archimède - 7080 Frameries	2.180	7,60
Gembloux	Avenue de la Faculté d'Agronomie - 5030 Gembloux	1.945	7,20
Gent Dampoort	Pilorijsstraat 20 - 9000 Gent	3.376	8,58
Gerpennes	Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	4.455	7,07
Gerpennes	Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	1.500	7,78
Gerpennes Trevisa	Route de Philippeville 136-148 - 6280 Loverval	2.670	6,43
Gerpennes VSG	Route de Philippeville 136-148 - 6280 Loverval	5.381	6,98
Ghlin	Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	1.957	7,11
Gilly	Chaussée de Ransart - 6060 Gilly	2.113	7,55
Gilly	Chaussée de Montigny 252 - 6001 Gilly	1.000	8,43
Gosselies	Rue Vandevelde 67 - 6041 Gosselies	1.332	6,75



HANDELSGEBOUWEN

Naam	Adres van het vastgoed	Oppervlakte (m ²)	Rendement (%)
Gozée	Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	1.951	7,38
Grand Trieu Chatelineau	Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	1.924	7,02
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	2.515	7,10
Hannut	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	10.091	6,13
Hoboken	Sint Bernhardsesteenweg 586-590 - 2660 Hoboken	5.960	6,45
Jambes	Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	1.750	7,02
Jemeppe-sur-Meuse	Rue du Pont 133 - 4101 Jemeppe-sur-Meuse	2.570	7,20
Jemeppe-sur-Sambre	Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	1.546	6,75
Jodoigne	Rue du Piétrain 61a - 1370 Jodoigne	1.750	7,20
Jumet	Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	1.730	7,88
Kortrijk	Gentsesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	2.309	5,87
La Louvière	Avenue de la Wallonie 5 - 7100 la Louvière	1.000	6,71
Laeken Marie-Christine	Rue Marie-Christine 185-191 - 1020 Laeken	1.477	6,57
Lambusart	Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	2.600	7,00
Laveu	Rue du Laveu 2-8 - 4000 Liège	3.130	7,51
Loverval	Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	6.127	6,93
Marchienne-au-Pont	Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	2.010	7,64
Marcinelle	Avenue Mascaux 470 - 6001 Marcinelle	1.000	8,44
Marcinelle Mascaux 450	Avenue Eugène Mascaux 450 - 6001 Marcinelle	850	7,36
Marcinelle Mascaux 460	Avenue Mascaux 460 - 6001 Marcinelle	500	7,50
Mont-sur-Marchienne	Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	775	6,46
Nivelles	Avenue du Centenaire - 1400 Nivelles	2.693	7,03
Ottignies	Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	1.950	6,96
Philippeville	Rue de France 47 - 5600 Philippeville	1.677	7,76
Schelle	Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	5.375	6,23
Serbie	Rue de Serbie 42 - 4000 Liège	978	8,18
Sint-Niklaas	Stationstraat 16-24 - 9100 Sint-Niklaas	1.031	8,10
Soignies	Rue du Nouveau Monde - 7060 Soignies	1.929	7,68



HANDELSGEBOUWEN

Naam	Adres van het vastgoed	Oppervlakte (m ²)	Rendement (%)
Sombrefte	Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombrefte	1.140	8,26
St-Vasst	Avenue de l'Europe/Dufresnes - 7100 St-Vaast	998	7,10
Tournai	Rue de la Tête d'Or 22 - 7500 Tournai	2.713	9,37
Trazegnies	Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	1.871	7,02
Turnhout	Korte Gasthuistraat - 2300 Turnhout	2.503	5,91
Uccle	DeFrélaan 82 - 1180 Ukkel	3.816	5,91
Verviers Cochet Land	Rue Cuper / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	6.000	0,00
Verviers Coronmeuse	Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	620	7,63
Verviers Crapaurue 160	Rue Crapaurue 160-162 - 4800 Verviers	360	5,09
Verviers Crapaurue 178	Rue Crapaurue 178 - 4800 Verviers	200	5,75
Verviers Grand Bazar	Place Verte 2 - 4800 Verviers	6.594	6,33
Virton	Faubourg d'Arrival 28 - 6760 Virton	1.397	7,10
Walcourt	Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	1.551	7,06
Waremme	Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremme	2.013	7,06
Wavre	Avenue des Princes 9 - 1300 Wavre	2.350	7,00

Sint-Niklaas :
Stationstraat 16-24

Bonnelles :
Route du Condroz 20-24

Gerpinnes :
Route de Philippeville 196

ANDEREN

Naam	Adres van het vastgoed	Oppervlakte (m ²)	Rendement (%)
Anderlecht	Van Soustlaan 427 - 1070 Anderlecht	1.061	5,93
Alleur	Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	2.220	8,58
Berchem-Sainte-Agathe	Rue de la Technologie 47 - 1082 Berchem-Ste-Agathe	1.015	8,96
Braine-l'Alleud	Avenue de L'Artisanat 13 - 1420 Braine-l'Alleud	2.249	8,12
Evere Conscience	Avenue Conscience 50-52 - 1140 Evere	520	6,72
Evere De Boeck	Rue de Boeck 54-56 - 1140 Evere	2.865	8,74
Florennes	Place Verte 21a-22 - 5620 Florennes	1.270	7,31
Forest	Chaussée d'Alseberg 303 - 1190 Forest	2.118	7,06
Gosselies Aéroport	Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	6.810	7,94
Haren	Chaussée de Haecht 1221-1225 - 1130 Evere	3.248	6,41
Heppignies	Heppignies 1 - 6220 Heppignies	22.040	8,67
Laeken Stéphanie	Rue Stéphanie 144 - 1020 Laeken	0	0,00
Liège	Boulevard Saucy 20 - 4020 Liège	598	7,13
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	4.150	8,24
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	5.328	8,55
Verviers Crapaurue 170	Rue Crapaurue 170 - 4800 Vevriers	470	7,09
Woluwe Saint-Lambert	Avenue du Péage 60 - 1200 Woluwe St-Lambert	2.210	8,70
Zaventem	Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	1.347	7,91
Zaventem Mercurius	Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	940	8,24

Overijse :
Brusselsesteenweg 288

Sint-Niklaas :
Stationstraat 16-24

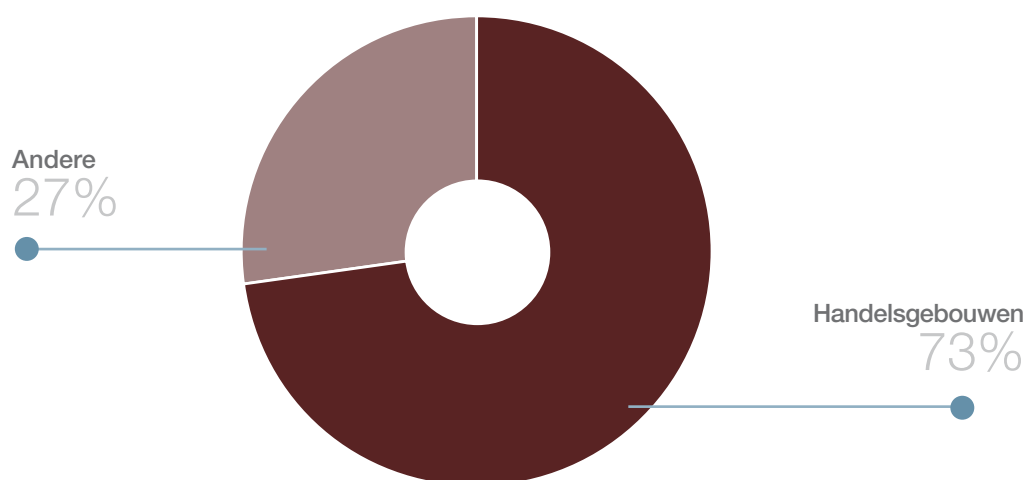
Berchem-Sainte-Agathe :
Rue de la Technologie 47



Analyse van de portefeuille

Op 30 september 2007 bestaat de portefeuille van Ascencio uit 91 gebouwen met een totale oppervlakte van 230.999 m² en een reële waarde van 211.155.816 EUR. De bezettingsgraad is 96,75% ⁷.

Spreiding per activiteitssector



⁽⁷⁾ Op basis van de geschatte huurwaarde drukt de bezettingsgraad het percentage van de GHW van de bezette gebouwen uit, in vergelijking met de som van de GHW van de bezette gebouwen en de GHW van de niet-bezette gebouwen..

Loverval :
Allée des Sports 11

Bonnelles :
Route du Condroz 20-24

Tournai :
Rue de la Tête d'Or 22



Verslag van de deskundige

Geachte Heer,
Geachte Mevrouw,

Conform artikel 59, § 1, van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks, hebt u aan Jones Lang LaSalle gevraagd de gebouwen te schatten die zullen deel uitmaken van de Vastgoedbevak.

Jones Lang LaSalle is sinds 1965 actief in België en heeft een lange ervaring inzake vastgoedschattingen. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Wij hebben alle gebouwen bezocht. De details van onze methodes, de informatiebronnen en de voorwaarden van onze verbintenissen zijn in ons verslag opgenomen. Ons verslag is opgesteld en gedateerd op datum van de onderhavige brief.

Wij hebben dan ook de investeringswaarde van de gebouwen op datum van 30 september 2007 (afgerond naar 1.000 EUR) geschat op 216.435.000 EUR (Twee honderd zestien miljoen vierhonderd vijfendertig duizend euro).

Na inhouding van 2,5% volgens de aanbevelingen van de BEAMA, en uw instructies, op de globale waarde, leidt dit tot een reële waarde van 211.156.000 EUR (Twee honderd elf miljoen honderdzesenvijftig duizend euro).

Met de meeste hoogachting

Brussel, 10 oktober 2007

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

R.P. Scrivener M.R.I.C.S.
National Director
Head of Valuations and Consulting
Pour Jones Lang LaSalle



Financieel verslag

Geconsolideerde jaarrekeningen

Geconsolideerde balans

	Toelichtingen	30/09/2007 (x1.000 EUR)
ACTIVA		
I	Vaste activa	
A	Goodwill	457
B	Immateriële vaste activa	
C	Vastgoedbeleggingen	3 + 5 211.156
D	Projectontwikkelingen	
E	Andere materiële vaste activa	6 600
F	Financiële vaste activa	7 611
G	Vorderingen financiële leasing	
H	Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	
I	Handelsvorderingen en andere vaste activa	
J	Uitgestelde belastingen – activa	
	Totaal vaste activa	212.824
II	Vlottende activa	
A	Activa bestemd voor verkoop	
B	Financiële vlottende activa	
C	Vorderingen financiële leasing	
D	Handelsvorderingen	517
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8 2.061
F	Kas en kasequivalenten	3.933
G	Overlopende rekeningen	9 36
	Totaal Vlottende activa	6.547
	TOTAAL ACTIVA	219.371

		Toelichtingen	30/09/2007 (x1.000 EUR)
I	EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
	Eigen vermogen		
A	Kapitaal	10	14.805
B	Uitgiftepremie	10	125.735
C	Eigen aandelen		
D	Reserves	11	3.658
E	Resultaat	12	11.927
	Overgedragen resultaat – vorige boekjaren		
	Resultaat van het boekjaar		11.927
F	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-4.289
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	-264
H	Wisselkoersverschillen		
	Totaal eigen vermogen		151.572
II	VERPLICHTINGEN		
	Langlopende verplichtingen		
A	Voorzieningen	15	145
B	Langlopende financiële schulden		
	• Kredietinstellingen	16	53.616
	• Financiële leasing	16	5.003
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	17	918
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		
E	Andere langlopende verplichtingen	18	312
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen		
	Langlopende verplichtingen		59.994
	Kortlopende verplichtingen		
A	Voorzieningen		
B	Kortlopende financiële schulden		
	• Kredietinstellingen	16	165
	• Financiële leasing	16	433
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
	• Handesschulden		1.052
	• Exit taks en vennootschapsbelasting	19	5.176
	• Andere	20	141
E	Andere kortlopende verplichtingen		195
F	Overlopende rekeningen	21	643
	Kortlopende verplichtingen		7.805
	Totaal Verplichtingen		67.799
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		219.371

Geconsolideerde resultatenrekening

		Toelichtingen	30/09/2007 (x1.000 EUR)
I	Huurinkomsten	22	13.725
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
III	Met huur verbonden kosten		
	Nettohuurresultaat (I+II+III)		13.725
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	23	6
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de verhuurder op verhuurde gebouwen	24	1.127
VI	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	-1.126
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		
	Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		13.732
IX	Technische kosten	25	-263
X	Commerciële kosten		
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		
XII	Beheerkosten vastgoed	26	-812
XIII	Andere vastgoedkosten	27	-361
	Vastgoedkosten		-1.436
	Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		12.296
XIV	Algemene kosten	28	-2.008
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	29	-186
	Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)		10.102
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		5.071
	Waardeverlies op goodwill		-1.116
	Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)		14.057
XIX	Financiële opbrengsten	30	32
XX	Interestkosten	31	-1.967
XXI	Andere financiële kosten	32	-28
	Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)		-1.963
	Resultaat voor belasting		12.094
XXII	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		
XXIII	Vennootschapsbelasting	33	-167
XXIV	Exit tax		
	Belastingen (XXIII+XXIV)		-167
	Nettoresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)		11.927
	Aantal gewone aandelen in omloop		2.980.625
	Nettoresultaat per aandeel (EUR)	34	4,00

Geconsolideerd overzicht van de kasstromen

	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
Kas en kasequivalenten in het begin van het boekjaar	0
Resultaat van het boekjaar	11.927
+ Financieel resultaat	1.963
+ Belastinglasten (- belastingopbrengsten)	167
Elementen van de resultatenrekening zonder kaseffecten	-3.556
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5.071
+ Verschillen op de aankoop van vastgoedvennootscha 1.116	
+ Andere niet-betaalde last	399
Wijziging in behoefte aan werkkapitaal	244
Elementen van de activa (handelsvorderingen en overlopende rek	-580
Elementen van de passiva (handelsschulden, indirecte belastingsschulden, overlopende rekening	824
- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)	-3.756
Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten (A)	6.989
- Aankopen van vastgoedbeleggingen	-13.136
- Aankopen van vastgoedvennootschappen (netto)	-27.826
- Aankopen van andere activa	-77
Kasstromen uit investeringsactiviteiten (B)	-41.039
Kapitaalverrichting (1)	-854
Nieuwe afgesloten leningen	52.696
Terugbetaalde leningen en rekeningen-courant	-11.112
Terugbetaling van leasingschulden	-479
Toename van de vaste activa	-611
Wijziging in de reële waarde van de financiële activa	
Betaalde interesten	-1.688
Ontvangen interesten	31
Kasstromen uit financieringsactiviteiten (C)	37.983
Kas en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	3.933

(1) Kapitaalverhoging in cash (62.500 EUR) verminderd met de kosten van de kapitaalverhoging opgelopen in het kader van de verrichtingen van fusie, splitsing en inbreng op 26 en 27 oktober 2006.

Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

VARIATIES EIGEN VERMOGEN	Kapitaal A	Uitgifte- premies B	Eigen aan- delen C	Beschik- bare reserves D	Niet uitge- keerde resultaten E	Impact op de reële waarde van de mutatie- kosten F	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplich- tingen F	Totaal eigen vermogen
Saldo op 10 mei 2006								
Oprichting van Ascencio CVA	63							63
Impact van de verrichtin- gen van fusie door opslor- ping, splitsing en inbreng uitgevoerd op 26 en 27 oktober 2006	14.840	126.554		3.658				145.052
Impact op de reële waarde van de mutatiekosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen						-4.289		-4.289
Kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen bij de oprichting	-98	-819				F		-917
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen op indekkinginstrument							-264	-264
Resultaat van het boekjaar					11.927			11.927
Saldo op 30 september 2007	14.805	125.735		3.658	11.927	-4.289	-264	151.572



Jemeppe-sur-Sambre :
Route de la Basse Sambre 1

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudmethodes in verband met de geconsolideerde financiële staten

ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio CVA (hierna «Ascencio CVA » of de « Vennootschap » genaamd) is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (VastgoedBEVAK) naar Belgisch recht. De bijgevoegde geconsolideerde financiële staten van de Vennootschap op 30 september 2007 voor de periode van 10 mei 2006 (oprichtingsdatum) tot 30 september 2007 werden afgesloten door de raad van bestuur van 19 november 2007.

Alle vermelde bedragen zijn in duizenden euro tenzij anders vermeld.

VOORBEREIDINGSBASIS EN BOEKHOUDMETHODES

A. CONFORMITEITVERKLARING

De jaarrekeningen worden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die zijn goedgekeurd door de Europese Unie, rekening houdend met de bepalingen van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks.

Bovendien heeft de Vennootschap de toepassing van IFRS 7 – Financiële instrumenten: te verstrekken informatie, die in werking treedt vanaf het boekjaar 2007-2008, niet vervroegd. De toepassing van deze norm zal de informatie die wordt gepresenteerd in de toelichtingen bij de financiële instrumenten, wijzigen. De Vennootschap heeft evenmin de toepassing van de normen IFRS 8, IFRIC 7, IFRIC 8, IFRIC 9, IFRIC 11 en IFRIC 12 vervroegd. De Vennootschap voorziet geen impact op de financiële staten als gevolg van hun toepassing.

De toepassing van IFRIC 10 werd vervroegd voor wat de goodwill betreft.

B. VOORSTELLINGSBASIS

De financiële informatie wordt weergegeven in duizenden euro.

De geconsolideerde financiële staten worden voorbereid op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de gebouwen (materiële vaste activa) en de financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen hun reële waarde.

Hierna vindt u een samenvattend overzicht van de basisprincipes die zijn toegepast bij de opmaak van de jaarrekeningen.

C. CONSOLIDATIEBASIS

De ondernemingen die worden gecontroleerd door de Vastgoedbevaks, worden geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode. Die bestaat erin om alle bestanddelen die zijn ingeschreven op het actief en het passief van de geconsolideerde ondernemingen, integraal op te nemen, evenals de lasten en opbrengsten, met aftrek van de vereiste eliminaties. De controle vormt de macht waarover Ascencio CVA beschikt om het financiële en operationele beleid van een filiaal te bepalen om de voordelen van haar activiteiten te genieten. De consolidatie van de filialen begint zodra Ascencio CVA de entiteit controleert tot de datum waarop de controle ophoudt.

D. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Dekking van de reële waarde

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen de rentevoetrisico's die voortvloeien uit haar activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten worden eerst in aanmerking genomen tegen hun kostprijs. Na initiële boeking worden de afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op hun reële waarde in de jaarrekeningen. De winsten of verliezen die voortvloeien uit de wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, worden onmiddellijk verwerkt in de resultatenrekening, tenzij een afgeleid financieel instrument voldoet aan de voorwaarden van de dekkingsboekhouding.

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te innen of te beta-

len, indien het afgeleide instrument wordt overgedragen op de afsluitingsdatum.

Dekking van de kasstromen

Indien een afgeleid financieel product kan worden gedocumenteerd als effectieve dekking van de potentiële variabiliteit van kasstromen die toe te schrijven zijn aan een bijzonder risico betreffende een actief, een verplichting of een zeer waarschijnlijke toekomstige transactie, dan zal het deel van het resultaat dat voortvloeit uit de waardemutatie van het afgeleide product dat een effectieve dekking vormt, rechtstreeks worden opgenomen in het eigen vermogen onder de rubriek "Wijziging in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het niet-effectieve deel van het afgeleide financieel product zal van zijn kant worden opgenomen in de resultatenrekening.

E. GOODWILL

Overeenkomstig de norm IFRS 3 wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een jaarlijkse test van waardeverlies.

F. VASTGOEDBELEGGINGEN

WAARDERING TIJDENS DE EERSTE BOEKING

De vastgoedbeleggingen omvatten al het vastgoed dat voor verhuur wordt aangeboden. Ze worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde bij de aankoop, met inbegrip van de toegevoegde kosten (zoals de betaalde commissies) en de niet-aftrekbare btw.

WAARDERING NA DE EERSTE BOEKING

Na afloop van elk kwartaal waardeert een onafhankelijk vastgoedexpert de volgende elementen nauwkeurig:

- het vastgoed, het vastgoed door bestemming en de reële rechten op het vastgoed dat Ascencio CVA en de vastgoedvennootschappen waarover zij controle heeft, in handen heeft;
- de optierechten op vastgoed die Ascencio CVA en de vastgoedvennootschappen waarover zij controle heeft, in

handen heeft evenals het vastgoed waarop deze rechten betrekking hebben;

- de rechten die voortvloeien uit contracten krachtens dewelke een of meerdere goederen in vastgoedleasing worden gegeven aan Ascencio CVA en de vastgoedvenootschappen waarover zij controle heeft, evenals het onderliggende vastgoed.

De experts voeren hun evaluatie uit overeenkomstig de nationale en internationale normen. De reële waarde wordt gedefinieerd overeenkomstig de IAS-norm 40 als de meest waarschijnlijke waarde die men redelijkerwijs zou kunnen verkrijgen tussen partijen van goede wil die goed geïnformeerd zijn, in normale verkoopomstandigheden. Deze reële waarde wordt vervolgens berekend door de investeringswaarde te verminderen met een geraamd bedrag voor de mutatiekosten. Het geraamde bedrag voor de mutatiekosten is forfaitair vastgelegd op 2,5%.

De verliezen of winsten die voortvloeien uit de schommelingen van de reële waarde van een vastgoedbelegging, worden opgenomen in de resultatenrekening voor de periode waarin ze zich hebben voorgedaan, en worden toegewezen aan de beschikbaar reserves bij de uitkering van de winst.

WAARDERINGSMETHODE TOEGEPAST DOOR DE EXPERT

Volgens Jones Lang LaSalle :

Voor onze waarderingen werken we met de software « Circle Investment Valuer ». Als eerste methode hebben we een statische kapitalisatiebenadering aangenomen; onze tweede methode is een geactualiseerde cashflow. Bovendien voeren we een eenvoudige « sanity check » uit in termen van prijs per m².

We hebben als huurwaarden geraamd de huren verkregen op de markt op de datum van de waardering (Geraamde Huurwaarde of GHW) gebaseerd op de verhuur van vergelijkbare oppervlakten en op concurrentiele goederen die te huur worden aangeboden. We hebben ons tevens gebaseerd op het professionele advies van collega's die actief zijn op de huurmarkt.

De statische kapitalisatie wordt uitgevoerd

in de vorm van « Term and Reversion », waarvan de huidige inkomsten (gebaseerd op de contractuele huurprijzen) worden gekapitaliseerd tot het einde van het lopende contract, terwijl de GHW voor eeuwig wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. Immers, de waardering gebeurt in twee schijven in de tijd. Voor de handelsuurcontracten, ingeval de huurwaarde groter is dan de lopende huurprijs, hebben we het einde van het huurcontract als vervaldag genomen. We hebben niet geanticiperd op de verhoging van de huurprijs om de drie jaar.

In bepaalde gevallen hebben we voor een « hardcore » benadering gekozen, wat betekent dat de GHW voor eeuwig wordt gekapitaliseerd, waarna wordt overgegaan tot herzieningen waarbij rekening zou worden gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, huurdering, enz. Deze twee methodes zijn volledig aanvaardbaar, maar vanuit ons standpunt geeft de « Term and Reversion » een waarde voor oppervlakten die worden verhuurd op basis van huurcontracten op lange termijn aan kwaliteitsvolle huurders, terwijl de « hardcore » methode niet zonder aanpassing meteen het « hardcore » rendement geeft op zeer subjectieve.

Hierbij dient opgemerkt dat deze waarderingmethode een multiplicator toepast op de huidige en toekomstige huurprijzen gebaseerd op de analyse van vergelijkbare verkochte goederen op de markt. De multiplicator fluctueert wegens de rendementen die worden geëist door de beleggers wanneer ze dat type goederen aankopen. Dat rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurdering, kredietrisico, onderhoudsplicht, enz.). Wanneer er factoren zijn die ongebruikelijk en specifiek voor het goed zijn, wordt een expliciete correctie toegepast, zoals bijvoorbeeld:

- geen enkele recuperatie van lasten of taksen op een markt waarop het gebruikelijk is dat de huurder ze draagt;
- renovatie- of herstellingswerken die noodzakelijk zijn op de waarderingsdatum om een huurinkomen te waarborgen;
- uitzonderlijke kosten.

Het rendement weerspiegelt tevens de verwachtingen van de markt zoals de inflatie en de groei van de huurmarkt. Zodoende zijn de huurprijzen van de markt op de toekomstige vervaldag, wanneer een huurcontract bijvoorbeeld op vervaldag komt, in dat geval de huidige prijzen (zonder rekening te houden met de inflatie). Het is belangrijk om het verschil te begrijpen tussen deze « kapitalisatie » benadering en de methode van geactualiseerde cashflow waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Dat verschil heeft tot gevolg dat de actualiseringspercentages in een waardering van de geactualiseerde cashflows (DCF) hoger zijn dan de rendementen die worden gebruikt in een statische kapitalisatie.

De rendementen die in aanmerking worden genomen, zijn gebaseerd op het oordeel van de taxateurs in vergelijking met andere gerealiseerde verkopen. Het eerste vergelijkingspunt is het « equivalente » rendement, maar ook het initiële nettorendement en het rendement van de GHW. Het equivalente rendement kan worden gedefinieerd als het actualiseringspercentage dat, als het wordt toegepast op alle vervroegde toekomstige cashflows (zonder de inflatie), de brutowaarde geeft (of liever de verkoopprijs in het kader van de analyse van een vergelijkbare transactie). De analyse van de vergelijkbare verkopen zal, in de mate van het mogelijke, gebeuren op basis van dezelfde methodologie als diegene die wordt gebruikt bij de waardering, maar er zal ook rekening worden gehouden met de verkopen waarvoor de beschikbare informatie niet zo'n minutieuze analyse mogelijk maakt; aangezien de enige informatie die vaak voorhanden is, het initiële rendement en de prijs per m² is. De taxateur zal zich laten leiden door zijn kennis van de werking van de actieve beleggers op de markt en de onderhandelingen die aan de gang zijn op de waarderingsdatum. Dat element is essentieel, aangezien voor beëindigde en als vergelijkingspunt geanalyseerde transacties, in het beste geval, reeds verschillende maanden verstreken zijn.

De marktfactoren die het rendement bepalen, zijn talrijk en verschillende factoren kunnen van belang zijn afhankelijk van het type kopers. Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod op de beleggersmarkt dat de kopers in staat zal stellen om van een gene reus

rendement te profiteren of hen daarentegen zal dwingen om een lager rendement te aanvaarden of gewoonweg niet over te gaan tot de acquisitie van het goed.

Op de huidige markt is de vraag van de beleggers veel groter dan het aanbod en de rendementen voor alle types van vastgoed kenden de afgelopen twee jaar een sterke neerwaartse druk. Een waardering is duidelijk een waardeoordeel uitgesproken op een bepaald moment en de waarden kunnen net zo goed stijgen als dalen. Dat is bovendien een van de redenen waarom de vastgoedrendementen hoger zijn dan de rendementen van de liquide financiële instrumenten.

De brutowaarde die voortvloeit uit de waardering, kan worden beschouwd als ons oordeel over de prijs die de koper bereid zou zijn te betalen voor dat goed, met inbegrip van de niet-recupereerbare transferkosten zoals de registratierechten. De nettowaarde is de overeenkomstige waarde zonder deze kosten (bijvoorbeeld als de transferkosten 10% bedragen, dan zou dat de brutowaarde gedeeld door 1.1 zijn.) Dat laatste cijfer is dan ons oordeel over de prijs die zou zijn opgenomen in een hypothetische verkoopovereenkomst en op basis waarvan de transferkosten zouden worden berekend. Voor de andere kosten die erbij zouden kunnen komen in een verkoopovereenkomst, zoals de kosten van een advocaat of erelonen van agenten, wordt niets in mindering gebracht.

We hebben ook een advies opgenomen over de reële waarde die overeenstemt met de brutowaarde min 2,5 % transferrechten.

UITGAVEN VOOR WERKZAAMHEDEN MET BETREKKING TOT VASTGOEDBELEGGINGEN

De uitgaven die worden gedaan voor werkzaamheden met betrekking tot de vastgoedbelegging vallen ten laste van het operationele resultaat van de gebouwen, indien ze geen bron zijn van economische voordelen. Ze worden op het actief geboekt, indien ze de verwachte economische voordelen verhogen.

VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging wordt opgenomen in de resultatenrekening van de periode onder de rubriek "Resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen", en wordt toegevoegd aan het overgedragen resultaat bij de uitkering van het resultaat. De commissies die zijn betaald voor de verkoop van gebouwen, de transactiekosten en de verplichtingen die zijn onderschreven, maken integraal deel uit van het verlies of de winst die wordt gerealiseerd in het kader van de verkoop.

G. ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa dan het vastgoed, waarvan het gebruik beperkt is in de tijd, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde, verminderd met de lineaire afschrijvingen berekend op basis van de voorziene levensduur en de waardeverminderingen.

Het gebouw dat wordt gebruikt door de Vennootschap, wordt gewaardeerd op de reële waarde.

In de loop van het boekjaar waarin de investering is uitgevoerd, worden de afschrijvingen geboekt au prorata van het aantal maanden van gebruik van het actief.

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:
Installaties machines en gereedschap: 20%
Meubilair: 10%
Computermateriaal: 33%
Standaardsoftware: 33%

Indien indicaties laten vermoeden dat een actief een potentieel waardeverlies heeft geleden, dan zal zijn boekwaarde worden vergeleken met zijn invorderbare waarde. Indien de boekwaarde groter is dan de invorderbare waarde, zal een specifiek waardeverlies worden geboekt.

Op het ogenblik van de verkoop of de bestemmingswijziging van materiële vaste activa, zullen de aanschaffingswaarden en desbetreffende afschrijvingen, of voor de gebouwen, hun reële waarde worden geschrapt van de balans, en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden geboekt in de resultatenrekening.

J. VLOTTENDE ACTIVA

De handelsvorderingen worden geëvalueerd op hun afgeschreven kostprijs, verminderd met de waardeverminderingen voor twijfelachtige of oninbare vorderingen. De kasbeleggingen worden geëvalueerd op hun aanschaffingswaarde of op de marktwaarde, indien die lager is. De toegevoegde kosten worden rechtstreeks op de resultatenrekening geboekt.

K. EIGEN VERMOGEN

De instrumenten van eigen vermogen uitgegeven door de Vennootschap, worden geboekt op de ontvangen tegenwaarde, vrij van uitgiftekosten.

De dividenden worden pas geboekt nadat ze zijn goedgekeurd door de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders.

L. VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- Ascencio CVA of een van haar filialen een (juridische of impliciete) verplichting moet vervullen, die voortvloeit uit een vroegere gebeurtenis;
- het waarschijnlijk is dat een kasuitgave zal nodig zijn om deze verplichting na te komen en het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

De voorziening wordt bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te actualiseren tegen een marktrentevoet en in voorkomend geval door het specifieke risico van de passiefpost weer te geven.

M. HANDELSCHULDEN

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen hun afgeschreven kostprijs op de datum van de balans.

N. RENTEDRAGENDE LENINGEN

De Rentedragende leningen worden gewaardeerd tegen de ontvangen tegenwaarde, verminderd met de rechtstreeks boekbare kosten. Vervolgens worden ze geboekt tegen de afgeschreven kostprijs,

waarbij het verschil tussen de kostprijs en de terugbetalingswaarde in de resultatenrekening wordt opgenomen over de periode van de lening, volgens de effectieve rentemethode.

O. OPBRENGSTEN

De opbrengsten omvatten de brutohuuropbrengsten en de opbrengsten uit diensten en het beheer van gebouwen. De huurkortingen en de huurvoordelen toegerekend aan klanten worden erkend en afgetrokken van de huuropbrengsten over de duur van het huurcontract (deze duur wordt gedefinieerd als de periode tussen de datum van inwerkingtreding en de eerste opzeggingsdatum van het contract).

P. KOSTEN

De betaalde kosten voor diensten, ook die voor rekening van de huurders, maken deel uit van de rechtstreekse huurlasten. De recuperatie ervan bij de huurders wordt afzonderlijk geboekt.

Q. COMMISSIES BETAALD AAN VASTGOEDMAKELAARS EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

De commissies voor vastgoedverhuuringen worden geboekt in de lopende uitgaven van het jaar.

De commissies betaald in het kader van de aankoop van gebouwen, de registratierechten, de notariskosten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als transactiekosten en zijn begrepen in de aankoopprijs van het gekocht gebouw.

R. BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvat de belasting van het jaar. De belasting op het resultaat wordt opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking heeft op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen opgenomen in het eigen vermogen. De belasting van het jaar is de geraamde verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar tegen de belastingsvoet geldend op de datum van de balans, evenals

elke correctie van fiscale schulden met betrekking tot vorige boekjaren.

De exit taks is de taks op de meerwaarde die voortvloeit uit de fusie van een vennootschap die niet het statuut heeft van Vastgoedbevak, met een Vastgoedbevak. Wanneer de vennootschap die niet het statuut heeft van een Vastgoedbevak, in de consolidatieperimeter komt, dan wordt de exit taks geïntegreerd als verworven passief en dus niet geregistreerd in de resultatenrekening. Elke aanpassing achteraf aan dat passief van exit taks wordt opgenomen in de resultatenrekening.

TOELICHTING 2 Belangrijkste bronnen van ramingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen of m.a.w. bijna alle activa van Ascencio wordt geschat door een onafhankelijk deskundige.

Anderzijds moest de Vennootschap niet overgaan tot significante beoordelingen bij de toepassing van haar boekhoudmethodes.

TOELICHTING 3 Samenstelling van het patrimonium van Ascencio CVA

De samenstelling van het vastgoedpatrimonium van Ascencio CVA verliep als volgt:

1. Acquisitie van vastgoedvennootschappen

De Vennootschap verwierf 100% van de aandelen van de volgende vennootschappen:

Misa Belgique NV op 11 mei 2006

Groep Lambert International NV op

29 juni 2006

Le Cochet NV op 6 september 2006

Jyp Immo NV op 7 maart 2007

Store Invest Developement NV en

L'Orchidée Plaza BVBA op

7 september 2007

Op de aankoopdatum heeft de Vennootschap de reële waarde van de aangekochte activa en passiva bepaald met inbegrip van het bedrag van de exit taks

die zal moeten worden betaald bij de fusie door opslorping van deze vennootschappen door Ascencio. Deze vennootschappen werden geconsolideerd vanaf hun aankoopdatum.

Deze acquisities kunnen als volgt worden samengevat:

Aankoopprijs	29.339
Reële waarde van de verworven activa en passiva	27.790

Goodwill	1.549

Op 31 maart 2007 heeft de Raad van Bestuur, in het kader van de afsluiting van de tussentijdse rekeningen op deze datum, beslist om een waardeverlies op te nemen tot een bedrag van 1.116 (voorgesteld onder de lijn waardeverlies op goodwill in de resultatenrekening) dat betrekking heeft op de aankoop van de gebouwen van de vennootschap Jyp Immo NV. Overeenkomstig IFRIC 10 werd het waardeverlies behouden in de geconsolideerde resultatenrekening op 30 september 2007

De vennootschappen Misa Belgique NV, Groupe Lambert International NV en Le Cochet NV werden opgeslorpt door Ascencio SCA op 10 januari 2007.

De vennootschap Jyp Immo NV werd opgeslorpt door Ascencio CVA op 7 september 2007.

2. Verrichtingen van fusie, splitsing en inbreng

Op 26 en 27 oktober 2006 keurden de aandeelhouders van de Vennootschap de hierna beschreven verrichtingen van fusie door opslorping, gedeeltelijke splitsing en inbreng in natura goed. In ruil voor deze verrichtingen heeft de Vennootschap 2.968.625 nieuwe aandelen uitgegeven. De datum van het boekhoudkundig van kracht worden van de fusies en splitsingen werd vastgesteld op 31 oktober 2006.

Verrichting	Aan de Vennootschap overgedragen	Aantal uitgegeven aandelen
Gedeeltelijke splitsing van Trevista NV en Immo V.S.G	5.662,0	115.859
Gedeeltelijke splitsing van Adamas International NV en Opora NV	6.099,3	124.808
Gedeeltelijke splitsing van Immo Legrand NV en Lemcy NV		
Fusie door opslorping van Industriel NV	5.401,6	110.529
Gedeeltelijke splitsing van Centre Commercial Régence NV		
Inbreng in natura door de heer Rossetto	18.024,3	368.823
Fusie door opslorping van Amimmo NV, Lojefrac NV, Immotoll NV, Arti 13 NV, Filimomm NV, Devibel NV		
Gedeeltelijke splitsing van Gustave Mommaerts et Compagnie NV		
Inbreng in natura door de heer Jean-Claude de Meester de Ravenstein	12.325,0	252.200
Fusie door opslorping van Fremespar NV	12.508,6	255.957
Gedeeltelijke splitsing van Wininvestissements NV	6.874,7	140.672
Inbreng in natura door Fortis Insurance Belgium	35.950,0	735.637
Gedeeltelijke splitsing van Mecco Gossent NV	42.206,0	863.640
TOTAAL	134.051,5	2.968.125

Op het ogenblik van deze operaties werd een verschil van 4.289 tussen de investeringswaarde van de ingebrachte gebouwen voor de kapitaalsverhoging en de reële waarde berekend overeenkomstig de norm IAS 40 geboekt in de rubriek F van het passief, getiteld « Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen ».

3. Aankoop van gebouwen

Sinds 10 mei 2006 ging de Vennootschap tevens over tot de aankoop van 6 gebouwen voor een bedrag van 13.136 (aankoopkosten inbegrepen).

TOELICHTING 4 Sectorale informatie

De inkomsten en lasten werden uitgesplitst om een operationeel resultaat op handelsgebouwen en een operationeel resultaat op de andere gebouwen te onderscheiden.

	Handelsgebouwen	Andere	Totaal
Huurinkomsten en doorfacturering lasten	10.769	4.083	14.852
	72,51%	27,49%	
Lasten geboekt per sector	-2.160	-396	-2.556
Operationeel resultaat van de gebouwen	8.609	3.687	12.296

TOELICHTING 5 Vastgoedbeleggingen

Saldo op 10 mei 2006	0
Acquisities (in reële waarde)	206.019
Variaties in de reële waarde opgenomen in de resultatenrekening (+/-)	5.137
Saldo op 30 september 2007	211.156

De vastgoeddeskundige voert elke drie maanden een waardering uit van de vastgoedbeleggingen, in overeenstemming met de nationale en internationale normen (International Valuation Standards) evenals hun toepassingsmodaliteiten, met name inzake de waardering van de vastgoedBEVAKs. De reële waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, na aftrek van de transactiekosten. De investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren; noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven. Ze berust op de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw vermindert met de onderhoudskosten die ten laste zijn van de eigenaars. Het actualiseringspercentage hangt voornamelijk af van de actualiseringspercentages die worden vastgesteld op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurders op het ogenblik van de waardering. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de daarop volgende periodes.

De reële waarde op 30 september 2007 werd bepaald op basis van expertises uitgevoerd door Jones Lang Lasalle op deze datum. De Raad van Bestuur is niet op de hoogte van feiten of gebeurtenissen die zouden kunnen doen denken dat deze waarde ingrijpende wijzigingen zou hebben ondergaan sinds de laatste waarderingsdag.

TOELICHTING 6 Andere materiële vaste activa

	Gebouw	Andere	Totaal
Saldo op 10 mei 2006	0	0	0
Aankopen	599	366	965
Afschrijvingen		-299	-299
Variaties in de reële waarde van het gebouw gebruikt door Ascencio	-66		-66
Saldo op 30 september 2007	533	67	600

De post « Gebouwen » vertegenwoordigt het gedeelte van het gebouw gelegen in de Avenue Jean-Mermoz te Gosselies waar de Vennootschap is gehuisvest. Op 30 september 2007 werd dit gebouw gewaardeerd tegen zijn reële waarde. Rekening houdend met het feit dat dit gebouw onlangs door de Vennootschap werd gekocht ingevolge de overname van de vennootschap Groep Lambert International NV, zou zijn boekwaarde bijna identiek geweest zijn moest het gewaardeerd geweest zijn tegen afschrijvingskost.

Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

TOELICHTING 7 Financiële vaste activa

Langlopende kasbeleggingen	573
Andere	38
Saldo op 30 september 2007	611

TOELICHTING 8 Belastingsschulden en andere vlottende activa

PTE recupereren roerende voorheffingen	1.961
Te recupereren registratierechten	14
Te recupereren vennootschapsbelasting	43
Te recupereren btw	35
Andere	8
Saldo op 30 september 2007	2.061

TOELICHTING 9 Overlopende rekeningen van het actief

Vooraf betaalde interesten	2
Gelopen niet-vervallen vastgoedopbrengsten	1
Vooraf betaalde lasten	20
Andere	13
Saldo op 30 september 2007	36

TOELICHTING 10 Kapitaal

Op 30 september 2007 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 14.903.125 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 126.554.

Ingevolge de aftrek van de kosten van de kapitaalverhoging ten belope van 917 kEUR, bedragen het kapitaal en de uitgiftepremies zoals opgenomen in de rekeningen opgesteld op 30 september 2007 respectievelijk 14.903 en 125.637.

De evolutie van het aantal effecten tijdens het boekjaar kan als volgt worden samengevat:

Aantal aandelen bij de oprichting van de Vennootschap	2.500
Splitsing door 5 van het aandeel op 23 oktober 2006	10.000
Aandelen gecreëerd ter gelegenheid van de samenstelling van het patrimonium van de Vennootschap zoals toegelicht in toelichting 3	2.968.125
Aantal aandelen op 30 september 2007	2.980.625

De algemene vergadering van 23 oktober 2006 verleende de statutaire zaakvoerder eveneens de toestemming om gedurende een periode van 5 jaar over te gaan tot kapitaalverhogingen ten belope van 5.097 in een of meer keren op de wettelijke voorwaarden.

TOELICHTING 11 Reserves

Beschikbare reserves	3.658
Saldo op 30 september 2007	3.658

TOELICHTING 12 Resultaat van het boekjaar

Het geconsolideerde nettoresultaat van het boekjaar is vastgelegd op 11.927. Een brutobedrag van 7.399 zal worden voorgesteld aan de gewone Algemene Vergadering als vergoeding van het kapitaal op basis van het nettoresultaat afkomstig van de statutaire jaarrekeningen.

TOELICHTING 13 Dividend per aandeel

Een brutodividend per aandeel van 2,48 EUR zal worden voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering op basis van het nettoresultaat afkomstig van de statutaire jaarrekeningen.

TOELICHTING 14 Financiële instrumenten

Voor het boekjaar dat begint op 1 oktober 2007 werd een dekkingsinstrument ingevoerd voor een notioneel bedrag van 20.000. Het gaat om een IRS (interest rate swap) met een minimumduur van een jaar en een maximumduur van 15 jaar en waarvan de rentevoet is vastgelegd op 3,70% (buiten marge). Deze IRS is gekoppeld aan een optie (swaption) die is toegestaan aan Fortis en die vanaf 1 oktober 2008 kan worden uitgeoefend bij elke fixing van de IRS gedurende een periode van 14 jaar en die het mogelijk maakt om een einde te stellen aan de IRS in functie van de evolutie van de langetermijnrenten.

Op 30 september 2007 is de reële waarde van deze financiële instrumenten 246 (passief).

TOELICHTING 15 Voorzieningen

Saldo op 10 mei 2006	0
Oprichting	145
Saldo op 30 september 2007	145

De voorziening werd aangelegd om het hoofd te bieden aan een geïdentificeerd belastingrisico in het kader van de aankoop van effecten van de vennootschap Le Cochet.

TOELICHTING 16 Financiële

	Vervallen	binnen het jaar	binnen 5 jaar	meer dan 5 jaar
Kredietinstellingen	53.781	165	53.341	275
Financiële leasingschulden	5.436	433	2.903	2.100
Saldo op 30 september 2007	59.217	598	56.244	2.375

De schulden tegenover kredietinstellingen zijn voornamelijk met vlottende rentevoet, enkel een bedrag van 20.000 is gedekt door een dekkingsinstrument waarvan de modaliteiten zijn vermeld in toelichting 22.

De Vennootschap beschikt over een totale kredietlijn van 175.000 bij verschillende financiële instellingen. Deze lijnen zijn toegekend tot december 2011 voor 150.000 en tot juni 2014 voor 25.000. Ze kunnen worden gebruikt in de vorm van een of meer voorschotten waarvan de renteperiodes 12 maanden niet mogen overschrijden. Op 30 september 2007 waren deze lijnen gebruikt tot een bedrag van 52.696. De gemiddelde rentevoet van de afnames op deze lijnen bedroeg 4,2820% voor het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2007.

Het saldo, ofwel 1.085, bestaat uit verschillende beleggingskredieten die hun oorsprong vinden in de filialen die opgeslorpt werden in de loop van het boekjaar.

De financiële leasingschulden hebben betrekking op verschillende gebouwen. De verbintenissen van de Vennootschap op het vlak van financiële leasing voor de komende jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	Minimum-betalingen 31 oktober 2006	Huidige waarde van de minimum-betalingen
Bedragen verschuldigd voor de financiële leasingcontracten		
• op minder dan een jaar	753	433
• op meer dan een jaar, maar minder dan 5 jaar	3.940	2.903
• op meer dan 5 jaar	2.356	2.100
Min lasten van toekomstige renten	(1.613)	NVT
Min kortlopende schulden	(433)	
Langlopende schulden van financiële leasing	5.003	

Het gemiddeld gewogen percentage van deze schulden van financiële leasing bedraagt 5,88%. De marktwaarde van deze schulden van financiële leasing verschilt niet significant van hun boekwaarde op 30 september 2006.

TOELICHTING 17 Andere langlopende financiële verplichtingen

Te betalen saldo van de aankoopprijs van Jyp Immo	573
Reële waarde van de dekkingsinstrumenten	264
Andere	81
Saldo op 30 september 2007	918

Het saldo van de aankoopprijs van de effecten Jyp Immo is betaalbaar in maart 2009 tot een bedrag van 50%, de laatste betaling moet in maart 2012 worden uitgevoerd. Op deze schuld moet rente worden betaald.

TOELICHTING 18 Andere langlopende verplichtingen

Ontvangen huurwaarborgen	312
Saldo op 30 september 2007	312

TOELICHTING 19 Belastingsschulden

Vennootschapsbelasting	32
Te betalen exit taks	5.144
Saldo op 30 september 2007	5.176

TOELICHTING 20 Andere kortlopende verplichtingen

Te betalen BTW	91
Bezoldigingen en sociale lasten	50
Saldo op 30 september 2007	141

TOELICHTING 21 Overlopende rekeningen van het passief

Voorschotten vastgoedopbrengsten	33
Gelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	606
Andere	4
Saldo op 30 september 2007	643

TOELICHTING 22 Huurcontracten

De Vennootschap geeft haar vastgoedbeleggingen in gewone huur. De meeste huurcontracten houden een clause in volgens dewelke de huurprijzen jaarlijks worden aangepast aan de Belgische consumptieprijzenindex (« gezondheidsindex »).

Hoewel de huurgelden vooraf op driemaandelijks of zesmaandelijks basis betaalbaar zijn, wordt in het algemeen een provisie gevraagd voor de huurkosten en worden de taksen ten laste van de Vennootschap jaarlijks doorgefactureerd.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-geïndexeerde toekomstige huurgelden die zeker tijdens de komende drie jaar zullen worden geïnd:

	30 september 2007
Op minder dan een jaar	15.232
Op meer dan een jaar maar op minder dan vijf jaar	53.814
Op meer dan vijf jaar	111.746
Totaal	180.792

Huurinkomsten	
Ontvangen huurgelden	13.343
Gegarandeerde inkomsten	382
Saldo op 30 september 2007	13.725

TOELICHTING 23 Recuperatie van de vastgoedkosten

Recuperatie op wederinstaatstelling op het einde van de huur	6
Saldo op 30 september 2007	6

TOELICHTING 24 Recuperatie van de huurlasten

Het bedrag van de huurlasten doorgerekend aan de huurders ofwel 1.127 is licht hoger dan het totaal van de lasten die ze dragen (1.126) want voor enkele huurders worden deze huurlasten periodiek gefactureerd in de vorm van provisies en daardoor worden ze dus doorgerekend aan de huurders alvorens de Vastgoedbevak ze daadwerkelijk op zich neemt.

TOELICHTING 25 Technische kosten

Herstellingen en onderhoud van gebouwen	262
Andere	1
Saldo op 30 september 2007	263

TOELICHTING 26 Beheerkosten vastgoed

Zaakvoeringskosten	213
Bezoldigingen en lonen	323
Diverse beheersrelonen	210
Andere	66
Saldo op 30 september 2007	812

TOELICHTING 27 Andere vastgoedkosten

Verzekeringen	108
Afschrijvingen	19
Voorheffing ten laaste van de eigennar	167
Andere	67
Saldo op 30 september 2007	361

TOELICHTING 28 Algemene kosten

Erelonen advocaten	317
Bezoldiging deponhoudende bank	19
Erelonen studie bureaus	108
Erelonen verbonden aan het mandaat van commissaris	48
Erelonen notarissen	115
Erelonen	490
Boekhoudkundige en fiscale erelonen	392
Bijdragen Euronext en CBFA	123
Andere	396
Saldo op 30 september 2007	2.008

TOELICHTING 29 Detail andere kosten en operationele opbrengsten

Doorrekening van diverse kosten	45
Andere diverse opbrengsten	12
Registratierechten	-22
Andere diverse lasten	-221
Saldo op 30 september 2007	-186

TOELICHTING 30 Financiële opbrengsten

Ontvangen interesten	32
Saldo op 30 september 2007	32

TOELICHTING 31 Financiële lasten

Interesten op leningen	1 967
Saldo op 30 september 2007	1 967

TOELICHTING 32 Andere financiële lasten

Bankkosten en commissies	28
Saldo op 30 september 2007	28

TOELICHTING 33 Belastingen

Belastingen van het jaar	-167
Saldo op 30 september 2007	-167

Deze kosten van belastingen hangen samen met de belasting van het jaar op het resultaat van de filialen van de Vennootschap.

Op 30 september 2007 heeft de Vennootschap belastingverliezen van ongeveer 1.950. Op 30 september 2007 werd, door het fiscale statuut dat de Vennootschap geniet, geen enkele actieve uitgestelde belasting opgenomen.

TOELICHTING 34 Resultaat per aandeel

Het basisresultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat van het boekjaar (teller) te delen door het gemiddelde gewogen aantal aandelen in omloop tijdens het boekjaar (noemer).

Het verwaterd resultaat per aandeel is identiek, aangezien de Vennootschap niet over verwateringsinstrumenten beschikt.

Resultaat van het boekjaar (teller)	11.927
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop (noemer)	2.980.625
Resultaat per aandeel (basis en verwaterd) (EUR)	4,00

TOELICHTING 35 Informatie met betrekking tot de verbonden partijen

Onderstaande tabel geeft alle transacties weer met de partijen die verbonden zijn met Ascencio CVA.

Aandeelhouders en vennootschappen verbonden met de aandeelhouders		
Fortis Bank	448	-
Fortis Insurance Belgium (1)-	-	93
Mestdagh NV	-	2.344
Equilis NV	183	-
Andere aandeelhouders (1)	-	382
Andere verbonden partijen		
H&B Management NV	74	

(1) De huurinkomsten ontvangen van Fortis Insurance Belgium en de andere aandeelhouders vloeien voort uit de huurwaarborgen die door hen worden gegeven met betrekking tot de niet-verhuurde oppervlakken, gegeven door de inbrengers naar aanleiding van de oprichting van de Vastgoedbevak.

Op 30 september 2007 worden de openstaande saldi tegenover deze verbonden partijen als volgt gespecificeerd:

Aandeelhouders en vennootschappen verbonden met de aandeelhouders		
Fortis Bank	-	297
Fortis Insurance Belgium	36	-
Fremespar NV	-	76
Mestdagh NV	-	-
Equilis NV	-	183
Andere aandeelhouders	36	

Het openstaande saldo bij Fortis Bank vertegenwoordt de prorata van de renten op de financiële verplichtingen op 30 september 2007.

In verband met het openstaande saldo tegenover de vennootschap Equilis NV gaat het om prestaties die werden gerealiseerd in het kader van verschillende activiteiten van bijstand bij het onderzoek van verschillende investeringsprojecten waarvan er drie werden gerealiseerd in de loop van dit boekjaar.

Deze schuld is opgenomen in de rubriek D 'Handelsschulden en andere langlopende schulden' in het passief van de balans.

De interventie van de vennootschap Equilis wordt verder in detail besproken in de rubriek 'Corporate Governance' onder de titel 'Regels van de belangenconflicten'.

TOELICHTING 36 Vergoeding van de bedrijfsleiders

De vergoeding van Ascencio NV, statutaire Zaakvoerder, is vastgelegd op 4% van het uitkeerbare bedrag, ofwel 344 voor het afgelopen boekjaar. Dat bedrag wordt pas na de algemene vergadering van de vennootschap uitbetaald.

Bovendien worden de zitpenningen die door Ascencio NV worden betaald aan haar bestuurders voor hun aanwezigheid op de zittingen van de Raad en het Auditcomité, opgetrokken tot 12 voor het afgelopen boekjaar. Deze bedragen worden door Ascencio NV doorgefactureerd aan de Vennootschap.

Tot slot is de vergoeding van de effectieve bedrijfsleiders van de Vennootschap, de heren Carl Mestdagh en Jean-Marc Deflandre, respectievelijk opgetrokken tot 200 en 99 (exclusief btw) voor het afgelopen boekjaar.

TOELICHTING 37 Dochtervennootschappen

Naam	Rechtstreekse en onrechtstreekse deelneming
Etudibel SA	100%
Store Invest Developpement SA	100%
L'Orchidée Plaza SPRL	100%

TOELICHTING 38 Erelonen van de commissarissen en de personen waarmee ze verbonden zijn

Bezoldigingen van het college van de commissarissen

Deloitte Bedrijfsrevisoren	20.000 EUR
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren	15.000 EUR
Andere opdrachten van attestatie uitgevoerd door de commissaris (Deloitte)	69.000 EUR
Andere opdrachten buiten de revisieopdracht (Deloitte)	67.800 EUR
Opdrachten van belastingsadvies uitgevoerd door vennootschappen verbonden met de commissaris (Deloitte)	187.950 EUR

Alle bedragen zijn uitgedrukt in EUR exclusief btw.

TOELICHTING 39 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluitingsdatum

Overname van de vennootschappen LSI Retail NV, LSI projects NV en Immatov NV

Op 9 november 2007 heeft Ascencio alle maatschappelijke rechten van de vastgoedvennootschappen LSI Retail NV, LSI Projects NV en Immatov NV overgenomen voor het bedrag van 31,572 miljoen EUR.

Deze drie vennootschappen zijn eigenaar van 19 sites die hoofdzakelijk in Wallonië gevestigd zijn. Alle gebouwen hebben een commerciële bestemming en bevinden zich in de periferie van de steden. Vijf percelen maken ook deel uit van deze transactie. Deze percelen zullen pas volledig verworven zijn door Ascencio op de ontbindende voorwaarde dat de stedenbouwkundige vergunningen zijn afgeleverd vóór 03 augustus 2009 om de geplande vastgoedontwikkelingen te starten.

De investeringswaarde van het vastgoedvermogen van deze vennootschappen werd op 19 oktober 2007 door de vastgoedexpert geëvalueerd op 35,803 miljoen EUR. Tegenover deze investeringswaarde bedraagt het onmiddellijke brutorendement 6,34%. Door deze overname stijgt het vermogen van de Vastgoedbevak (in reële waarde) met 16,95% in vergelijking met de bestaande portefeuille van de Vastgoedbevak op 30 september 2007.

Om de totale kostprijs te bepalen die moet worden betaald voor de aandelen van deze vennootschappen, werd een investeringswaarde van de gebouwen van 36,389 miljoen EUR weerhouden, dat is een verschil van meer dan 0,586 miljoen EUR (1,63%) in vergelijking met de investeringswaarde die door de vastgoedexpert is bepaald. Dat verschil is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het feit dat het vermogen van bovenvermelde vennootschappen niet-ontwikkelde percelen bevat (die door de expert werden gevaloriseerd op hun huidige waarde zonder rekening te houden met de perspectieven) en een gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een regularisatie op het vlak van sociaaleconomische vergunningen waarvoor de expert een waarde heeft gegeven die afwijkt van de waarde die wordt gevraagd door de verkopers. De Raad van Bestuur heeft geraamd dat de weerhouden waarde voor de prijsberekening ruimschoots gerechtvaardigd is rekening houdend met de ontwikkelingsmogelijkheden van deze percelen en de intrinsieke kwaliteit van de gebouwen waarvan de meeste relatief recent zijn.

De acquisitie van deze drie vennootschappen zal worden geboekt op basis van wat wordt voorgeschreven in norm IFRS 3.

De vastgoedportefeuille die door Ascencio is overgenomen, groepeert 29 gebouwen die vooral in de regio van Luik en Henegouwen gevestigd zijn, met een totale oppervlakte van 30.000 m². De gemiddelde duur van alle huurcontracten is 13 jaar. Alle gebouwen zijn recent, het oudste dateert van 1998. Op alle sites samen zijn 27 huurders aanwezig, zodat de bezettingsgraad van alle goederen samen 96,4% bedraagt.

Onder de voornaamste huurders vinden we Krefel en Hubo maar ook andere zeer bekende merknamen – Zeeman, Brico, Kruidvat, Blokker, Covee, Lidl, Eldi, Carglass, enz. Met deze overname zou het aandeel van de huren die worden betaald door de huurder 'Champion' aan de Vastgoedbevak, 18,38% moeten uitmaken tegenover, respectievelijk 20,86% op 30 september 2007 en 22,89% op het ogenblik van de beursintroduktie op 14 februari 2007. Deze overname stelt de Vastgoedbevak dus in staat om een diversificatiegraad onder 20% te bereiken in minder dan een jaar tijd na de beursintroduktie.

Statutaire jaarrekeningen

De statutaire rekeningen worden samengevat in toepassing van het artikel 105 van het Vennootschapswetboek. De rekeningen worden neergelegd na de Gewone Algemene Vergadering van 18 december 2007.

Het college van de commissarissen heeft de financiële staten van Ascencio CVA op 30 september 2007 met betrekking tot de periode van 10 mei 2006 tot 30 september 2007 zonder voorbehoud geattesteerd. Het rapport van het college van de commissarissen over deze financiële staten omvat tevens de vereiste aanvullende informatie die voortvloeit uit de toepassing door Ascencio CVA van de artikelen 523 en 524 van het Vennootschapswetboek in de loop van het afgelopen boekjaar.

Statutaire balans

		30/09/2007 (x1.000 EUR)
ACTIVA		
I	Vaste activa	
A	Goodwill	457
B	Immateriële vaste activa	
C	Vastgoedbeleggingen	198.936
D	Projectontwikkelingen	
E	Andere materiële vaste activa	600
F	Financiële vaste activa	611
G	Vorderingen financiële leasing	
H	Financiële deelnemingen	6.261
I	Handelsvorderingen en andere vaste activa	
J	Uitgestelde belastingen – activa	
	Totaal vaste activa	206.865
II	Vlottende activa	
A	Activa bestemd voor verkoop	
B	Financiële vlottende activa	5.064
C	Vorderingen financiële leasing	
D	Handelsvorderingen	466
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.969
F	Kas en kasequivalenten	3.902
G	Overlopende rekeningen	36
	Totaal Vlottende activa	11.437
	TOTAAL ACTIVA	218.302

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
I	Eigen vermogen	
A	Kapitaal	14.805
B	Uitgiftepremie	125.735
C	Eigen aandelen	
D	Reserves	3.658
E	Resultaat	11.924
	Overgedragen resultaat – vorige boekjaren	
	Resultaat van het boekjaar	11.924
F	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.289
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-264
H	Wisselkoersverschillen	
	Totaal eigen vermogen	151.569
II	Verplichtingen	
	Langlopende verplichtingen	
A	Voorzieningen	145
B	Langlopende financiële schulden	
	• Kredietinstellingen	53.616
	• Financiële leasing	5.003
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	918
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	
E	Andere langlopende verplichtingen	312
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	
	Langlopende verplichtingen	59.994
	Kortlopende verplichtingen	
A	Voorzieningen	
B	Kortlopende financiële schulden	
	• Kredietinstellingen	165
	• Financiële leasing	433
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	
	• Handelschulden	1.047
	• Exit taks en vennootschapsbelasting	4.120
	• Andere	142
E	Andere kortlopende verplichtingen	194
F	Overlopende rekeningen	638
	Kortlopende verplichtingen	6.7039
	Totaal Verplichtingen	66.733
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	218.302

Statutaire resultatenrekening

	Toelichtingen	30/09/2007 (x 1.000 EUR)
I	Huurinkomsten	12.111
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	
III	Met huur verbonden kosten	
	Nettohuurresultaat (I+II+III)	12.111
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de verhuurder op verhuurde gebouwen	964
VI	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-966
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	
	Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	12.109
IX	Technische kosten	-253
X	Commerciële kosten	
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	
XII	Beheerkosten vastgoed	-812
XIII	Andere vastgoedkosten	-361
	Vastgoedkosten	-1.426
	Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	10.683
XIV	Algemene kosten	-1.696
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	354
	Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	9.341
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	
XVIII	Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	3.955
	Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	376
	Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)	13.672
XIX	Financiële opbrengsten	12
XX	Interestkosten	-1.740
XXI	Andere financiële kosten	-18
	Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)	-1.746
	Resultaat voor belasting	11.926
XXII	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	
XXIII	Vennootschapsbelasting	-2
XXIV	Exit taks	
	Belastingen (XXII+XXIV)	-2
	Nettoresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)	11.924
	Aantal gewone aandelen in omloop	2.980.625
	Nettoresultaat per aandeel (EUR)	4,00



Waremmé :
Chaussée Romaine 189

Verlag van het College van de Commissarissen

VERSLAG VAN HET COLLEGE VAN DE COMMISSARISSEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE CVA ASCENCIO VASTGOEDBEVAK OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2007

Aan de zaakvoerder,

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van CVA ASCENCIO VASTGOEDBEVAK en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 september 2007 en bedekkend de periode van 10 mei 2006 (oprichtingsdatum) tot 30 september 2007, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans afgesloten op 30 september 2007, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het boekjaar van 17 maanden afgesloten op 30 september 2007, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € (000) 219.371 en de geconsolideerde winst van het boekjaar, aandeel van de Groep, bedraagt € (000) 11.927.

Verantwoordelijkheid van de zaakvoerder voor het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van het College van Commissarissen

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de

geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten.

Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels en van de consolidatiegrondslagen, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld. Ten slotte hebben wij van de zaakvoerder en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 30 september 2007 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 30 september 2007, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder.

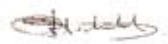
Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen.

Het geconsolideerd jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

28 november 2007

Het college van Commissarissen

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. BVBA
Vertegenwoordigd door



Rik NECKEBROECK
Vennoot

ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren
SCC
Vertegenwoordigd door



Philippe PIRE
Vennoot

BD-WORLD

BD-WORLD

ENTREE

OUVERT LE DIMANCHE

Permanent
document

Algemene inlichtingen

FIRMANAAM

Ascencio is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal of openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

Zetel van de vennootschap

De maatschappelijke zetel is gevestigd in de avenue Jean Mermoz 1 gebouw H bus 4 in 6041 Gosselies.

Hij kan door eenvoudige beslissing van de zaakvoerder worden overgebracht naar elke plaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of in het Franse taalgebied in België.

Register van Rechtspersonen

Ascencio is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen van Charleroi onder het nummer 0881.334.476.

Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De vennootschap werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen op 10 mei 2006, volgens akte opgemaakt door de notaris Olivier Vandenbroucke, in Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van de notaris Louis-Philippe Marcelis, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 24 mei 2006, onder het nummer 06087799. De gecoördineerde statuten zijn toegevoegd aan dit jaarverslag.

Duur

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

Doel van de vennootschap

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed en de belegging in dergelijk goed.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook zakelijke rechten op deze onroerende goederen;
- aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- optierechten op onroerende goederen;
- rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst zoals bedoeld in artikel 31 of in artikel 29 van de Wet van 20 juli 2004;
- vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 44 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks.

De vennootschap mag, zowel in België als in het buitenland, elke handeling verrichten die nodig of nuttig is voor het verwezenlijken van haar doel of die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met dit doel, overeenkomstig de wetgeving van toepassing op Vastgoedbevaks en de statuten. Zij mag met name, zowel in België als in het buitenland, overeenkomstig de wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks en de onderhavige statuten:

- a) elke commerciële of financiële handeling verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met vastgoed (zoals hierboven gedefinieerd), ondermeer de aankoop, de verkoop, de ruil, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer van dergelijke goederen of het vormen van zakelijke rechten op deze goederen;
- b) aandelen, deelbewijzen of belangen verwerven of afstaan (ondermeer door aankoop, ruil of verkoop of door middel van een inbreng in contanten of in natura, van een fusie, van een splitsing of van een inschrijving) in alle bestaande of op te richten vastgoedvennootschappen of ondernemingen en dergelijke aandelen, deelbewijzen of belangen aanhouden;
- c) onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen en, ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven;
- d) leningen aangaan;
- e) hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed;
- f) kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming of een gemeenschappelijke dochteronderneming van de vennootschap;
- g) alle intellectuele rechten uitbaten die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel;

h) ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen, en liquiditeiten aanhouden met dien verstande dat (i) deze beleggingen gediversifieerd moeten zijn om een goede spreiding van het risico te verzekeren en beantwoorden aan de criteria bedoeld in artikel 5.2 van de statuten, dat (ii) het in bezit houden van roerende waarden verenigbaar moet zijn met het beleggingsbeleid van de vennootschap en dat (iii) de liquiditeiten in alle munten kunnen gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, op termijn of door elk instrument van de geldmarkt vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie. De beleggingen in roerende waarden moeten bovendien uitgevoerd worden overeenkomstig criteria vastgelegd door de Wet van 20 juli 2004 et haar uitvoeringsbesluiten en deze roerende waarden moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Unie of verhandelbaar zijn op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van een Lidstaat van de Europese Unie.

Overeenkomstig artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 mag de vennootschap niet optreden als vastgoedpromotor.

Boekjaar

Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden ingezien

De statuten van de CVA en de NV kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Charleroi en op de maatschappelijke zetel van de Vastgoedbevak, gevestigd in de Avenue Jean Mermoz 1 Bâtiment H, Bus 4, in 6041 Charleroi.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij

de Nationale Bank van België en kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Charleroi. De bijeenroepingen voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen evenals op de website www.ascencio.be.

De Jaarrekeningen en de desbetreffende verslagen worden elk jaar opgestuurd naar de nominatieve aandeelhouders evenals naar al wie gevraagd heeft om ze te ontvangen.

Alle perscommuniqués en andere financiële informatie wordt overgemaakt aan de financiële pers, aan Euronext en is ook beschikbaar op de website www.ascencio.be.

De andere documenten die toegankelijk zijn voor het publiek en in het prospectus worden vermeld, kunnen worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van Ascencio CVA.

De Vastgoedbevak

Het statuut van Vastgoedbevak wordt geregeld door de referenties naar de wet van 20 juli 2004 evenals door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De Vastgoedbevak moet erkend zijn door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen als een instelling voor collectieve belegging en, met het oog daarop, moet ze beantwoorden aan de volgende voorwaarden :

- ze moet de vorm hebben van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen;
- haar activiteit beperkt zich tot beleggingen in de categorie van het vastgoed en in tweede instantie in beleggingen in effecten of liquide middelen;
- ze kan niet optreden als vastgoedpromotor;
- ze beantwoordt aan de strikte regels op het vlak van belangenconflicten;

- de deelbewijzen van de Vastgoedbevak zijn beursgenoteerd;
- de gebouwen worden per kwartaal geboekt op hun reële waarde door onafhankelijke vastgoedexperts;
- geen enkel vastgoedgeheel mag meer dan 20% van het totaal van het actief uitmaken;
- de schuldratio op het totaal van de activa is beperkt tot 65%;
- ze kan niet meer dan 40% van de waarde van de gebouwen of 75% van een enkel gebouw hypothekeken of als borg geven;
- de nettoresultaten worden vrijgesteld van belastingen en minstens 80% moet worden uitgekeerd;
- een roerende voorheffing van 15% wordt ingehouden bij de uitkering van het dividend.

De vennootschappen die fuseren met een Vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een liquidatieheffing, de zogenaamde exit taks, op het reële verschil van het maatschappelijke tegoed en de nettobelastingswaarde van dat tegoed tegen een percentage van 16,5%, verhoogd met de aanvullende crisisbijdrage van 3%, ofwel 16,995% in totaal.

Maatschappelijke kapitaal

Toegestaan kapitaal

Op 31 oktober 2006 wordt het maatschappelijk kapitaal vastgesteld op het bedrag van 14.903.125 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen zonder vermelding van nominale waarde en volledig volstort zijn.

Toegelaten kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of in meerdere stappen te verhogen op de tijdstippen en voorwaarden die hij bepaalt met maximaal 14.903.125 EUR. Deze machtiging geldt voor een periode van vijf jaar die ingaat vanaf de publicatie van het verslag van de huidige algemene vergadering van 27 oktober 2006. Zij kan worden verlengd.

Statuten van Ascencio CVA

vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, verkort « Vastgoedbevak naar Belgisch recht » bestaande in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen te B-6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz, 1 boîte 4
Ondernemingsnummer: 0881.334.476 RPM Charleroi
GECOÖRDINEERDE STATUTEN dd. twee februari tweeduizend en zeven

Opricht onder de maatschappelijke naam RETAIL IMMO, volgens akte verleend voor notaris Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, de tiende mei tweeduizend en zes, gepubliceerd via uittreksels in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, op de vierentwintigste van dezelfde maand, onder het nummer 06087799.

Waarvan de statuten herschreven zijn om ze te conformeren aan haar statuut van vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort « Vastgoedbevak naar Belgisch recht » volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, met tussenkomst van notaris Olivier Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), op drieëntwintig oktober tweeduizend en zes, dat met name de huidige maatschappelijke naam vastlegt en bij uittreksels gepubliceerd werd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertien november van dat jaar onder het nummer 06170625, en vervolgens gewijzigd volgens negentien processen-verbaal opgemaakt door notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, met tussenkomst van notaris Olivier Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), op zesentwintig en zevenentwintig oktober tweeduizend en zes, alle gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertig november van dat jaar onder de nummers 06179102, 06179101, 06179100, 06179099, 06179098, 06179097, 06179096, 06179095, 06179094, 06179093, 06179092, 06179091, 06179090, 06179089, 06179088, 06179087, 06179086, 06179085 en 06179084

Statuten sedertdien gewijzigd :

- volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Olivier Vandenbroucke in Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van notaris Gérald Snyers d'Attenhoven, geassocieerd notaris verblijvende te Brussel, op tien januari tweeduizend en zeven, waarvan de procedure voor publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad loopt.
- volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Olivier Vandenbroucke in Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van notaris Louis-Philippe Marcéris, geassocieerd notaris verblijvende te Brussel, op twee februari tweeduizend en zeven, waarvan de procedure voor publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad loopt.

TITEL I – AARD VAN DE VENNOOTSCHAP – VENNOTEN – HANDELSNAAM – BENAMING – MAATSCHAPPELIJKE ZETEL – DUUR - DOEL

Artikel 1 – Aard - Benaming

De vennootschap wordt opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen.

Zij wordt genoemd « Ascencio ».

De vennootschap is onderworpen aan de regeling voor investeringsmaatschappijen met vast kapitaal, de zogenaamde « openbare BEVAK naar Belgisch recht » bedoeld bij artikel 19 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna « de wet van twintig juli tweeduizend en vier » genoemd).

In de benaming van de BEVAK alsook in alle documenten die zij uitgeeft, moet de vermelding « Vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht » of « Openbare BEVAKI naar Belgisch recht » vermeld staan of moet de benaming onmiddellijk door deze woorden worden gevolgd.

De vennootschap opteert voor de beleggingscategorie die bedoeld is in artikel 7, alinea 1, 5° (onroerende goederen) van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.

Zij valt onder toepassing van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna “wet van twintig juli tweeduizend en vier” genoemd) en onder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedBEVAKs (hierna “Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig” genoemd) of onder het koninklijk besluit dat dit koninklijk besluit na de vankrachtwording ervan zal vervangen.

De maatschappij doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Vennootschapswetboek.

Artikel 2 – Commanditaire vennoten - aandeelhouders

De vennootschap bestaat uit twee categorieën vennoten:

1. de naamloze vennootschap Ascencio met maatschappelijke zetel te 6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0881.160.173, commanditaire vennoot en onbeperkt en hoofdelijk aansprakelijk voor alle verbintenissen van de vennootschap
2. de commanditaire vennoten, die de hoedanigheid van aandeelhouder hebben en van wie de aansprakelijkheid beperkt is tot hun inbreng en zonder hoofdelijkheid

Artikel 3 – Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4 te B-6041 Charleroi (Gosselies).

Hij kan bij eenvoudige beslissing van het zaakvoerderschap naar eender welke andere plaats in het Brussels hoofdstedelijk Gewest of in het Franstalig Gewest van België worden overgeheveld; het zaakvoerderschap beschikt over alle bevoegdheden om de daaraan verbonden wijziging van de statuten authentiek te laten vaststellen.

De vennootschap kan bij beslissing van het zaakvoerderschap administratieve zetels, exploitatiezetels of bijhuizen vestigen in België of in het buitenland.

De vennootschap zal haar centrale administratie in België moeten houden.

Artikel 4 – Doel

1. De vennootschap heeft als hoofddoel de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in vastgoed (in de zin van artikel 2,4° van het koninklijk besluit van 10 april 1995) en het investeren in zulk goed.

Onder vastgoed moet worden verstaan:

- a. vastgoed zoals bepaald in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek alsook de zakelijke rechten op gebouwen;
- b. de stemgerechtigde aandelen uitgegeven door gelieerde vastgoedmaatschappijen;
- c. de optierechten op gebouwen;
- d. de deelbewijzen van andere vastgoedbeleggingsinstellingen uit de lijst bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;
- e. de vastgoedcertificaten bedoeld bij artikel 44 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks;
- f. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij één of meerdere goederen aan de vennootschap in financieringshuur worden gegeven;
- g. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die beantwoorden aan de definitie van vastgoed zoals bepaald in de reglementering die voor Vastgoedbevaks geldt.

2. De vennootschap kan, zowel in België als in het buitenland, alle handelingen stellen die voor de realisatie van haar maatschappelijk doel nodig of nuttig zijn of er rechtstreeks of onrechtstreeks verband mee houden, conform de op de Vastgoedbevaks toepasselijke reglementering en conform deze statuten. Bepaaldelijk kan zij, in België zowel als in het buitenland, in overeenstemming met de op de Vastgoedbevaks toepasselijke reglementering en met deze statuten:
 - a. eender welke commerciële of financiële verrichting doen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met vastgoed (zoals hierboven bepaald), en met name aankoop, verkoop, inbreng, ruil, renovatie, inrichting, verhuring, onderverhuring of beheer van zulk goed of de vestiging van eender welk zakelijk recht op zulk goed,
 - b. aandelen, deelbewijzen of belangen in eender welke bestaande of nog te creëren vastgoedvennootschap of vastgoedonderneming verwerven en overdragen (met name d.m.v. aankoop, ruil of verkoop of inbreng in contanten of in natura, door fusie, splitsing of intekening) en zulke aandelen, deelbewijzen of belangen in bezit houden;
 - c. gebouwen in leasing nemen, mét of zonder koopoptie en, in bijkomende orde, onroerende goederen in leasing geven, eveneens mét of zonder koopoptie;
 - d. eningen aangaan,
 - e. hypotheken of andere zekerheden of garanties verstrekken in het kader van de financiering van vastgoed;
 - f. kredieten verstrekken aan een dochter of een gemeenschappelijke dochter van de vennootschap en zich borg stellen voor zulke dochter;

g. eender welk intellectueel recht in bezit hebben dat nuttig of noodzakelijk is voor de realisatie van haar maatschappelijk doel;

h. in bijkomende orde of tijdelijk investeren in niet-vastgoedwaarden en liquiditeiten aanhouden met dien verstande (i) dat die beleggingen gediversifieerd moeten zijn i.v.m. een adequate risicospreiding en moeten beantwoorden aan de criteria bedoeld bij artikel 5.2 van deze statuten, (ii) dat het bezit van effecten verenigbaar moet zijn met de realisatie van het beleggingsbeleid van de vennootschap en (iv) dat de liquiditeiten mogen worden aangehouden in eender welke munt in de vorm van zichtdeposito's, termijndeposito's of eender welk ander geldmarktinstrument dat vlot mobiliseerbaar is. Beleggingen in effecten moeten bovendien verricht worden conform de voorwaarden vastgesteld in de wet van twintig juli tweeduizend en vier en conform de bijbehorende uitvoeringsbesluiten en deze roerende waarden moeten ingeschreven zijn in de notering op een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie of verhandelbaar zijn op een regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke gereguleerde markt van een lidstaat van de Europese Unie waarvan de liquiditeit gegarandeerd is

3. Conform artikel 48 van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig kan de vennootschap niet als vastgoedontwikkelaar optreden.

Artikel 5 – Spreiding van de investeringen - Beleggingsbeleid

1. De activa van de vennootschap worden geïnvesteerd in vastgoed zoals bepaald bij artikel 4 van deze statuten. Deze vastgoedbeleggingen betreffen overwegend commerciële gebouwen. De vennootschap kan ook investeren in semi-industriële gebouwen en in kantoorgebouwen. Het onroerend goed moet geografisch gespreid worden over heel België en desgevallend over de lidstaten van de Europese Unie.
2. Beleggingen in effecten – buiten het hierboven bedoelde vastgoed – worden verricht conform de criteria bepaald bij art. 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderdeenennegentig betreffende bepaalde collectieve beleggingsinstellingen. Bij de toepassing van voornoemde artikelen 56 en 57 moet de berekening van de vermelde limieten gebeuren op basis van de activa die niet in vastgoed zijn belegd. De vennootschap kan alleen effecten in bezit hebben die verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt van een lidstaat van de Europese Unie of die op de Nyse, de Nasdaq of op een Zwitserse beurs verhandeld worden.

Artikel 6 – Duur

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

De vennootschap kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend zoals voor een statutenwijziging en mits de zaakvoerder instemt.

De vennootschap houdt niet op te bestaan door ontbinding, ontslag, terugroeping, faillissement, gerechtelijk concordaat of enige andere oorzaak die een einde maakt aan de functies van haar zaakvoerder.

TITEL II – MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Artikel 7 – Kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgesteld op het bedrag van veertien miljoen negenhonderd en drie duizend honderdvijfentwintig euro (€ 14.903.125,00-).

Het wordt vertegenwoordigd door twee miljoen negenhonderdtachtigduizend zeshonderdvijfentwintig (2.980.625) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, welke ieder één tweemiljoenen negenhonderdtachtigduizendzeshonderdvijfentwintigste (1/2.980.625ste) van het maatschappelijk vermogen vertegenwoordigen en volledig volstort zijn.

Artikel 8 - Toegelaten kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of in meerdere stappen te verhogen op de tijdstippen en voorwaarden die hij bepaalt met maximaal veertien miljoen negenhonderdendrieduizend hondervijfentwintig euro (€ 14.903.125,00-).

Deze machtiging geldt voor een periode van vijf jaar die ingaat vanaf de publicatie van het verslag van de huidige algemene vergadering.

Zij kan worden verlengd.

Deze kapitaalsverhoging(en) kan/kunnen verricht worden overeenkomstig de toepasselijke reglementering en deze statuten, door inschrijving tegen contanten, door inbreng in natura of door omzetting van - beschikbare of onbeschikbare - reserves, of van uitgiftepremies, door de uitgifte - al dan niet - van aandelen, gewone of bevoorrechte, met of zonder stemrecht, met inachtneming van de regels die terzake worden voorgeschreven door het Vennootschapswetboek, door artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende Vastgoedbevaks en door deze statuten. Deze kapitaalsverhogingen kunnen ook gerealiseerd worden door uitgifte van converteerbare obligaties of intekenrechten – al dan niet aan een effect verbonden – die recht geven op intekening op aandelen.

Eventuele uitgiftepremies moet de zaakvoerder die tot kapitaalsverhoging beslist, na eventuele aftrek van kosten, toewijzen aan een onbeschikbare rekening, die ten belope van het kapitaal de waarborg voor derden vormt; deze kan – voor zover de zaakvoerder ze in het kapitaal heeft opgenomen, zoals hierboven bepaald - eventueel slechts verminderd of opgeheven worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig de voorwaarden van artikel 612 van het Vennootschapswetboek.

Artikel 9 – Verhoging van het kapitaal

2. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig het bepaalde in art. 558 en desgevallend 560 van het Vennootschapswetboek, of bij beslissing van de zaakvoerder in het kader van het toegelaten kapitaal.
3. In geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap moet in overeenstemming met de voorschriften van art. 75, alinea 1 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier worden gehandeld, conform art. 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende Vastgoedbevaks alsook conform de regels die voor publieke uitgiften gelden.
4. Bij een kapitaalsverhoging bepaalt de zaakvoerder steeds de prijs en de voorwaarden van de uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering daarover zelf beslist.

Artikel 10 – Voorkeurrecht

Bij een kapitaalsverhoging door inschrijving tegen contanten worden de aandelen bij voorkeur aan de bestaande aandeelhouders aangeboden in verhouding tot het aantal aandelen dat zij op de datum van de uitgifte bezitten.

Conform artikel 11 §1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende Vastgoedbevaks mag er van het voorkeurrecht van de aandeelhouders niet worden afgeweken

Artikel 11 – Verhoging van het kapitaal door inbreng in natura

Kapitaalsverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van artikel 601 en 602 van het Vennootschapswetboek.

Bovendien moeten, ook overeenkomstig artikel 11 § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks, de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

1. De identiteit van de inbrenger moet vermeld worden in het bij art. 602, alinea 3 van het Vennootschapswetboek bedoelde verslag, alsook in de oproepingsbrief voor de algemene vergadering die over de kapitaalsverhoging zal moeten beslissen;
2. De uitgifteprijs mag niet lager zijn dan het koersgemiddelde over de laatste dertig dagen vóór de inbreng;
3. Het in bovenstaand punt 1^o bedoelde verslag dient eveneens aan te geven in welke mate de voorgestelde inbreng de toestand van de bestaande aandeelhouders beïnvloedt, bepaaldelijk wat hun aandeel in winst en kapitaal betreft.

Artikel 12 – Inkoop en vervreemding van eigen aandelen

1. De algemene vergadering beraadslagend conform artikel 620 van het Vennootschapswetboek kan de zaakvoerder machtigen om geheel volstorte aandelen van de vennootschap tegen contanten te verwerven of in pand te nemen, onverkort het bepaalde in artikel 621 van dat wetboek en onverkort punt 2 van dit artikel.
2. De zaakvoerder is gemachtigd om geheel volstorte aandelen van de vennootschap tegen contanten te verwerven wanneer dat noodzakelijk is om de vennootschap voor een dreigende zware schade te behoeden. Deze machtiging geldt tot drie jaar na publicatie van de oprichtingsakte van de vennootschap en kan door de algemene vergadering telkens met dezelfde termijn worden verlengd.
3. Onverkort artikel 622 § 2 van het Vennootschapswetboek is de zaakvoerder gemachtigd om – op de voorwaarden die hij bepaalt – de eigen aandelen die de vennootschap heeft verworven, te vervreemden. Onverminderd het bovenstaande is de zaakvoerder ook gemachtigd om, conform artikel 622 § 2, alinea 2, 2^o van het Vennootschapswetboek de eigen aandelen die de vennootschap heeft verworven te vervreemden de vennootschap voor dreigende zware schade te behoeden. Deze machtiging geldt tot drie jaar na publicatie van de oprichtingsakte van de vennootschap en kan door de algemene vergadering telkens met dezelfde termijn worden verlengd.
4. De machtigingen waarin dit artikel voorziet gelden eveneens voor verwerving en vervreemding van aandelen door dochterbedrijven zoals bedoeld in artikel 627 van het Vennootschapswetboek

TITEL III – DE EFFECTEN

Artikel 13 - Vorm

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, maar in elk geval volledig volstort en bevatten geen vermelding van de nominale waarde, binnen de door de wet bepaalde perken.

Binnen de door de wet bepaalde perken kan de bezitter ervan te allen tijde, en op eigen kosten, verzoeken zijn effecten aan toonder in nominatieve of gedematerialiseerde effecten, of zijn effecten op naam in effecten aan toonder of in gedematerialiseerde effecten te converteren.

Een gedematerialiseerd effect kan op kosten van de aandeelhouder steeds geconverteerd worden in een nominatief effect of een effect aan toonder en vice versa, voor zover de wet het toelaat.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register van de nominatieve aandelen bijgehouden; elke aandeelhouder kan daar inzage in krijgen. Aan de betreffende aandeelhouders worden certificaten van nominatieve inschrijving afgegeven.

Elke overdracht van nominatieve effecten onder levenden of wegens overlijden als ook elke conversie van effecten moet in genoemd register worden ingeschreven.

Conform artikel 468 van het Vennootschapswetboek moet te allen tijde het aantal gedematerialiseerde effecten dat in omloop is, per categorie, in het register van nominatieve effecten genoteerd staan op naam van de betalingsinstelling.

Artikel 14 - Transparantie-verklaringen

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van twee maart negentienhonderd-negenentachtig betreffende de openbaarheid van grote participaties in beursgenoteerde vennootschappen, die een reglementering invoert voor openbare overnameaanbiedingen, en onverkort deze, moet elke natuurlijke of rechtspersoon die al dan niet kapitaalvertegenwoordigende effecten bezit of verwerft, bij het zaakvoorderschap van de vennootschap en bij de CBFA aangifte doen van het aantal effecten dat hij rechtstreeks of

onrechtstreeks of gezamenlijk met andere personen in zijn bezit heeft, zodra de stemrechten die hij krachtens deze effecten krijgt, oplopen tot vijf procent (5%) of meer van het totale stemmenaantal op het moment dat de aangifteplichtige toestand ontstaat.

Elke bijkomende verwerving of elke overdracht van effecten die zich in dezelfde omstandigheden als hierboven voordoet, moet eveneens aan het zaakvoorderschap van de vennootschap én aan de CBFA gemeld worden wanneer zij tot gevolg heeft dat het aantal stemrechten krachtens de betreffende effecten oplopen tot vijf procent, tien procent, vijftien procent, twintig procent en hoger in stappen van vijf procent, van de totale stemrechten op het moment dat de aangifteplichtige verrichting zich voordoet, of wanneer zij tot gevolg heeft dat het aantal stemrechten zakt onder een van vernoemde drempels of onder de eerste drempel van vijf procent bedoeld in alinea 1.

Vornoemde wet van twee maart negentienhonderd-negenentachtig en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing op de aangiften die krachtens deze bepaling gedaan moeten worden.

TITEL IV - ZAAKVOERDERSCHAP

Artikel 15 - Zaakvoorderschap

1. De zaakvoering van de vennootschap wordt in het exclusieve belang van de aandeelhouders verzorgd door een zaakvoerder die door deze statuten wordt aangewezen.
2. De zaakvoerder moet commanditair vennoot van de vennootschap zijn; hij moet een rechtspersoon zijn.
3. De statutaire zaakvoerder kan niet worden teruggeroepen behoudens om een geldige reden via de rechtbank.
4. De als zaakvoerder aangewezen rechtspersoon moet onder zijn

medevennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité, leden van de directieraad of van de toezichtsraad of medewerkers, een permanent vertegenwoordiger aanwijzen die opdracht krijgt voor de uitvoering van het zaakvoorderschap namens en voor rekening van de rechtspersoon. Deze permanente vertegenwoordiger kan evenwel in geen enkel opzicht persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor de verbintenissen van de vennootschap.

5. De leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder moeten voldoen aan de voorwaarden van eerbaarheid, ervaring en onafhankelijkheid zoals beschreven in artikel 4, § 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig. Personen die zich in een situatie bevinden zoals bedoeld in artikel 39 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier kunnen geen lid zijn van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder.

Artikel 16 – Enige statutaire zaakvoerder

Tot enige statutaire zaakvoerder wordt aangesteld: de naamloze vennootschap « Ascencio » met maatschappelijke zetel te B-6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4, in het rechtspersonenregister ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0881.160.173.

Artikel 17 – Einde van het mandaat van de zaakvoerder

De functies van de zaakvoerder eindigen:

- wanneer de zaakvoerder ontslag neemt, met dien verstande dat de zaakvoerder slechts ontslag kan nemen voor zover de verbintenissen die hij jegens de vennootschap heeft aangegaan dat mogelijk maken, voor zover het ontslag de vennootschap niet in moeilijkheden brengt, en voor zover het ontslag officieel bekendgemaakt is door bijeenroeping van een algemene vergadering met als agendapunt de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen;
- in geval van terugroeping via de rechtbank om een geldige reden
- ingeval de zaakvoerder getroffen wordt door ontbinding, faillissement of een gelijkaardige procedure
- ingeval alle leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder de bij art. 4, § 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig vereiste eerbaarheid, ervaring en/of onafhankelijkheid verliezen; de zaakvoerder of de commissarissen moeten in dat geval een algemene vergadering bijeenroepen met als agendapunt de eventuele officiële constatering van bedoeld verlies en de te nemen maatregelen; de samenkomst van de algemene vergadering moet binnen de drie maanden plaats vinden; indien slechts één of enkele leden van voornoemde organen van de zaakvoerder de bovengenoemde vereiste hoedanigheden verliezen, dan voorziet de zaakvoerder binnen de drie maanden in hun vervanging; laat hij die termijn verstrijken, dan moet de algemene vergadering van de vennootschap volgens de bovenstaande procedure samengeroepen worden; beide respectieve procedures gelden in ieder geval onder voorbehoud van ingrepen die de CBFA kan doen krachtens de bevoegdheden die zij heeft op grond van artikel 92 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;

- in geval van een functieverbod in de zin van artikel 39 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier ten aanzien van alle leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebeheersorganen van de zaakvoerder; in zulk geval moeten de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agendapunt de eventuele officiële constatering van bedoeld verlies van de voorwaarden en de te nemen maatregelen; de samenkomst van deze algemene vergadering moet binnen de drie maanden plaatsvinden; indien het verbod slechts voor één of enkele leden van voornoemde organen van de zaakvoerder geldt, voorziet de zaakvoerder binnen de drie maanden in hun vervanging; laat hij die termijn verstrijken, dan moet de algemene vergadering van de vennootschap volgens de hogergenoemde procedure samengeroepen worden; beide respectieve procedures gelden steeds onder voorbehoud van ingrepen die de CBFA kan doen krachtens de bevoegdheden die zij heeft op grond van artikel 92 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;
- stopzetting van de functies van de zaakvoerder resulteert niet in ontbinding van de vennootschap. Een nieuwe zaakvoerder wordt gekozen door de algemene vergadering, beraadslagend zoals voor een wijziging van de statuten.

Artikel 18 – Bevoegdheden van de zaakvoerder

1. De zaakvoerder van de vennootschap heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het maatschappelijk doel van de vennootschap te realiseren, met uitzondering van de handelingen die de wet of de statuten voor de algemene vergadering voorbehouden. Tenzij die bevoegdheid bij de algemene vergadering berust, zorgt de zaakvoerder voor het opstellen van alle verslagen of verslagontwerpen en

andere documenten waartoe de vennootschap gehouden is, en vervult hij alle handelingen waartoe de vennootschap krachtens de op haar toepasselijke reglementering gehouden is.

Onverkort de algemene gelding van het bovenstaande:

- stelt de zaakvoerder bepaaldelijk het jaarverslag en het halfjaarverslag op zoals bedoeld in artikel 76, § 1 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier alsook alle prospectussen die opgemaakt moeten worden indien de vennootschap een openbaar effectenaanbod doet.
- de zaakvoerder wijst de deskundigen aan overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig en stelt de CBFA alle eventuele wijzigingen voor in de lijst van deskundigen bedoeld in art. 5, § 1, 8° van genoemd Koninklijk Besluit.
- de zaakvoerder stelt de CBFA elke eventuele wijziging van depositaris voor conform artikel 12, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.
- de zaakvoerder meldt de depositaris elke transactie die de vennootschap op vastgoed doet conform artikel 13, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.

2. De zaakvoerder kan een mandataris eender welke bijzondere bevoegdheden geven, beperkt tot bepaalde handelingen of reeks handelingen, met uitzondering van het dagelijks beheer en van de bevoegdheden die het Vennootschapswetboek en de wet van twintig juli tweeduizend en vier en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten exclusief voor hem voorbehouden.

3. De zaakvoerder kan de bezoldiging van die mandataris of mandatarissen vaststellen; deze bezoldiging wordt aangerekend op de werkingskosten van de vennootschap. De zaakvoerder kan bedoelde mandataris(sen) te allen tijde terugroepen

Artikel 19 – Vertegenwoordiging van de vennootschap

1. De vennootschap wordt in alle handelingen, inclusief die waarbij een overheids- of gerechtelijk ambtenaar betrokken is, door de zaakvoerder vertegenwoordigd, overeenkomstig de wettelijke en statutaire regels inzake de vertegenwoordigingsrol van die rechtspersoon-zaakvoerder.
2. Ook de handelingen van mandatarissen van de vennootschap – binnen de perken van hun mandaat - verbinden de vennootschap rechtsgeldig.
3. Conform artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig moet de vennootschap in elke beschikkingshandeling m.b.t. vastgoed in de zin van artikel 2, 4° van genoemd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd worden door de zaakvoerder, die optreedt via twee natuurlijke personen die lid moeten zijn van zijn bestuursorgaan en waarvan één de permanente vertegenwoordiger moet zijn.

Artikel 20 – Verslagen

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem te ondertekenen verslagen. Deze verslagen worden in een speciaal register ingeschreven of gebundeld. De delegaties alsook de schriftelijk gegeven adviezen en stemmen of andere documenten worden daar als bijlage bijgevoegd.

De aan rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels moeten door de zaakvoerder ondertekend worden

Artikel 21 – Bezoldiging van de zaakvoerder

1. De zaakvoerder ontvangt een aandeel in de winst dat volgens de onderstaande modaliteiten wordt vastgesteld, conform artikel 19 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig. Hij heeft bovendien recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks met het beheer van de Vastgoedbevak verbonden zijn, zodanig dat zijn winstaandeel zoals onderstaand vastgelegd een nettoprocentage is.
2. Het deel van de zaakvoerder wordt elk jaar opnieuw berekend op basis van het brutodividend over het betrokken boekjaar zoals door de algemene vergadering van de vennootschap goedgekeurd.
3. Dit deel is gelijk aan vier procent (4%) van het uitgekeerde brutodividend.
4. Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het betreffende boekjaar maar is pas betaalbaar na goedkeuring van het dividend door de algemene vergadering van de vennootschap.
5. De berekening van het deel van de zaakvoerder is onderworpen aan controle door de commissaris.

Artikel 22 – Voorkoming van belangenconflicten

1. De vennootschap moet zo gestructureerd en georganiseerd worden dat het risico dat belangenconflicten de aandeelhouders schade berokkenen, tot een minimum wordt beperkt, conform artikel 40, § 2, van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.
2. De zaakvoerder, de leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebeheersorganen van de zaakvoerder van de vennootschap en de mandatarissen van de vennootschap mogen bij een verrichting met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert nooit als partij optreden of enig voordeel bij de verrichting hebben, tenzij die verrichting belang heeft voor de vennootschap, in het

beleggingsbeleid van de vennootschap past en afgewikkeld wordt op normale marktvoorwaarden en conform de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen

3. De vennootschap moet de CBFA vooraf op de hoogte brengen van de in alinea 2 bedoelde verrichtingen.
4. De in alinea 2 bedoelde verrichtingen worden onmiddellijk openbaar gemaakt en dienen speciaal vermeld te worden in het jaarverslag en desgevallend in het halfjaarverslag.
5. De bovenstaande bepalingen gelden niet:
 - voor de verwerving van effecten door de vennootschap in het kader van een publieke uitgifte door een derde emittent, waarbij de zaakvoerder van de vennootschap of de leden van haar bestuurs- of dagelijkse beheersorganen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10° van de wet van twee augustus tweeduizend en twee betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten;
 - voor de verwerving van aandelen van de vennootschap door de in alinea 1 bedoelde personen;
 - voor verrichtingen op de liquiditeiten van de vennootschap waarbij de zaakvoerder of een van de leden van de bestuurs- of dagelijksebeheersorganen van de vennootschap als partij optreden, op voorwaarde dat zij de hoedanigheid van tussenpersoon hebben in de zin van artikel 2, 10° van de wet van twee augustus tweeduizend en twee betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten.
6. Bovendien dient de zaakvoerder zich te conformeren aan de artikelen 523 en 524 van het Vennootschapswetboek.

TITEL V- CONTROLE

Artikel 23 – Controle

1. Voor de controle op de financiële toestand, de jaarrekeningen en de in de jaarrekeningen te bevestigen regelmatigheid van de verrichtingen moet opdracht worden gegeven aan een of meer commissarissen die lid zijn van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en erkend zijn door de CBFA.
Deze commissaris of commissarissen worden voor drie jaar door de algemene vergadering benoemd; deze termijn is verlengbaar. Terugroeping kan enkel om een geldige reden, desgevallend op straffe van schadeloosstelling.
De algemene vergadering bepaalt het aantal commissarissen alsook hun vergoedingen.
2. Artikel 141, 2° van het Vennootschapswetboek is niet van toepassing op vennootschappen met het statuut van investeringsmaatschappij met vast kapitaal overeenkomstig artikel 83, § 1, alinea 2 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.

TITEL VI – ALGEMENE VERGADERINGEN

Artikel 24 – Samenstelling - bevoegdheden

De algemene vergadering wordt samengesteld uit de commanditaire vennoot of vennoten en uit alle aandeelhouders die stemrecht hebben, hetzij rechtstreeks hetzij via mandatarissen, steeds met inachtneming van de wettelijke of statutaire voorschriften.

Artikel 25 - Vergaderingen

De algemene vergadering komt elk jaar bijeen op de tweede werkdag (behalve zaterdag) na veertien december om veertien uur dertig.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als het belang van de vennootschap dat vereist. Dat kan alleen op verzoek van een groep aandeelhouders die samen een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigt.
De algemene vergaderingen worden in de maatschappelijke zetel of op een andere in de oproepingsbrief vermelde plaats gehouden

Artikel 26 – Oproepingen

Zowel de gewone als de buitengewone algemene vergadering komen bijeen na oproeping door de zaakvoerder of de commissarissen.
De oproepingsbrieven moeten de agenda bevatten en dienen conform de wet te zijn opgemaakt.

Artikel 27 – Toelating tot de vergadering

De commanditaire vennoot of vennoten worden van rechtswege en zonder enige toelatingsformaliteit tot elke algemene vergadering toegelaten.

De bezitters van gedematerialiseerde aandelen moeten uiterlijk drie werkdagen vóór de vergadering bij een van de door de zaakvoerder aangewezen instellingen een attest van de erkende rekeninghouder of van de betalingsinstelling indienen dat de onbeschikbaarheid van bedoelde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering bevestigt.

De bezitters van nominatieve aandelen moeten binnen dezelfde termijn de zaakvoerder schriftelijk (brief of volmacht) in kennis stellen van hun voornemen om de algemene vergadering bij te wonen en daarbij het aantal effecten opgeven waarmee zij aan de stemming willen deelnemen.

Eveneens binnen dezelfde termijn moeten de bezitters van effecten aan toonder hun effecten op de maatschappelijke zetel of bij de in de oproepingsberichten vermelde instellingen deponeren.

Artikel 28 – Vertegenwoordiging

Bezitters van aandelen kunnen zich op de algemene vergadering door een gevolmachtigde laten vertegenwoordigen, op voorwaarde dat deze zelf aandeelhouder is en met de formaliteiten voor toelating tot de vergadering in orde is.

Rechtspersonen alsook de commanditaire vennoot of vennoten kunnen zich evenwel laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde die geen aandeelhouder is; minderjarigen, ontzette personen of andere onbekwaamverklaarden moeten via hun wettelijke vertegenwoordigers handelen.

De zaakvoerder kan bepalen hoe de volmachtformule er uit ziet en eisen dat de volmachten binnen de in art. 27 van de statuten bepaalde tijd op de door hem aangewezen plaats worden gedeponneerd.

Mede-eigenaars, vruchtgebruikers en naakte eigenaars, schuldeisers en pandgevendende schuldenaars dienen zich respectievelijk door één en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen.

Artikel 29 – Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de zaakvoerder.

De voorzitter wijst de secretaris aan.

De vergadering kiest onder de aandeelhouders twee stemopnemers.

Artikel 30 – Aanwezigheidslijst

Een aanwezigheidslijst die de identiteit van de commanditaire vennoot of vennoten alsook die van de aandeelhouders vermeldt met bovendien opgaaf van het aantal effecten dat zij bezitten, moet door ieder van hen of door hun gevolmachtigden ondertekend worden voordat zij de vergadering betreden.

TITEL VII – MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN–UITKERING

Artikel 31 – Stemrecht van de aandeelhouders

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
2. Indien de vennootschap eigen aandelen verworven of in pand genomen heeft, wordt het daaraan verbonden stemrecht opgeschort.
3. De stemming gebeurt bij handopsteken of naamafroeping tenzij de vergadering daar bij meerderheid van stemmen anders over beslist

Artikel 32 – Beraadslagingen van de algemene vergadering – Stemrecht

1. De beslissingen van de algemene vergadering, statutenwijzigingen inbegrepen, zijn maar rechtsgeldig genomen mits de zaakvoerder akkoord gaat.
2. Voorstellen voor wijziging van de statuten moeten steeds vooraf worden voorgelegd aan de CBFA, conform artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.
3. Behalve in de door de wet of de statuten bepaalde gevallen worden beslissingen steeds genomen bij meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal ter vergadering vertegenwoordigde aandelen. Een algemene vergadering kan nooit geldig beraadslagen over punten die niet op de agenda staan.

Artikel 33 – Verslagen

De verslagen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau, de commanditaire vennoot of vennoten en door de aandeelhouders die erom verzoeken.

De aan rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels worden ondertekend door de zaakvoerder.

Artikel 34 – Maatschappelijke geschriften

Het maatschappelijk jaar begint op één oktober en sluit op dertig september.

Op laatstgenoemde datum worden de maatschappelijke geschriften opgesteld en de zaakvoerder stelt een inventaris op en maakt de jaarrekeningen op conform het Vennootschapswetboek, conform het Koninklijk Besluit van dertig januari tweeduizendéén en conform de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedBEVAKs.

Kosten die de vennootschap moet dragen kunnen met name zijn: de kosten van oprichting, organisatie en domiciliëring van de vennootschap, de kosten van de aandendienst van de vennootschap, de kosten verbonden aan de transacties op de gebouwen en de beleggingsverrichtingen, de bezoldiging van de zaakvoerder en de kosten bedoeld in artikel 21 van de statuten, de kosten van technisch beheer, bewaking, onderhoud, maintenance enz. van de onroerende goederen van de vennootschap die niet aan de huurders worden doorgerekend, de boekhoud- en inventariskosten, de kosten voor revisie van de rekeningen en controle op de vennootschap, de kosten van publicatie die aan aandelenaanbiedingen, aan de periodieke rapportering en aan de verspreiding van financiële informatie verbonden zijn, de managementkosten en de belastingen, heffingen en rechten die verschuldigd zijn op grond van transacties die de vennootschap heeft verricht of op grond van haar activiteit.

Daarnaast maakt de zaakvoerder een inventaris op telkens wanneer de vennootschap opnieuw aandelen uitgeeft of aandelen inkoopt buiten beurs.

Artikel 35 – Uitkering

1. Artikel 616 van het Vennootschapswetboek betreffende de aanleg van een reservefonds is conform artikel 20, § 4 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier niet van toepassing op de vennootschap.
2. In overeenstemming met artikel 7 van het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van de openbare Vastgoedbevaks, dat het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de Vastgoedbevaks wijzigt, moet de vennootschap als beloning voor het kapitaal een bedrag uitkeren dat minstens even groot is als het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
 - tachtig procent (80%) van het bedrag dat wordt vastgesteld conform het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage bij genoemd koninklijk besluit; en
 - de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schulden van de vennootschap zoals bepaald in artikel 6 van genoemd koninklijk besluit..
3. De algemene vergadering beslist over de bestemming van het saldo, op voorstel van de zaakvoerder.

Artikel 36 – Dividenden

1. De uitbetaling van de dividenden gebeurt op de tijdstippen en plaatsen die de zaakvoerder bepaalt. Deze kan, op eigen verantwoordelijkheid, in overeenstemming met de wet beslissen tot de uitbetaling van voorschotten op dividenden; hij bepaalt het bedrag van dat voorschot of die voorschotten alsook de datum van de uitbetaling.
2. Dividenden en tantièmes die niet zijn opgevraagd binnen vijf jaar nadat zij betaalbaar zijn gesteld, worden vervallen verklaard.

TITEL VIII – ONTBINDING - VEREFFENING

Artikel 37 – Ontbinding

In geval van ontbinding van de vennootschap wordt de vereffening door de zaakvoerder georganiseerd; deze ontvangt daarvoor een loon dat overeenstemt met het in artikel 21 van de statuten bepaalde.

Ingeval de zaakvoerder deze opdracht niet zou aannemen wordt de vereffening georganiseerd door een of meer vereffenaars, natuurlijke personen of rechtspersonen, die door de algemene aandeelhoudersvergadering worden benoemd, mits ook de commanditaire vennoot daarmee instemt. De algemene vergadering bepaalt hun bevoegdheden en hun bezoldiging.

Voorzover de wet het eist treden de vereffenaars pas in functie na bevestiging van hun benoeming door de bevoegde handelsrechtbank.

Artikel 38 – Verdeling

De opbrengst van de vereffening moet onder de aandeelhouders naar rata van hun rechten worden verdeeld.

TITEL IX – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 39 – Keuze van woonst

Met betrekking tot de uitvoering van de statuten kiest elke in het buitenland gedomicilieerde commanditaire vennoot, aandeelhouder, zaakvoerder, directeur of vereffenaar zijn woonst op de maatschappelijke zetel, waar hem rechtsgeldig alle mededelingen, dagvaardingen, assignaties en betekeningen kunnen worden gedaan.

Artikel 40 – Bevoegde rechtbank

Voor alle betwistingen tussen de Vennootschap, haar commanditaire vennoot/vennoten, haar aandeelhouders, zaakvoerders en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel, tenzij de Vennootschap daar uitdrukkelijk van afziet.

Artikel 41 – Gemeen recht

- Partijen nemen zich voor, zich volledig te conformeren aan het Vennootschapswetboek alsook aan de wet van twintig juli tweeduizend en vier en de bijbehorende koninklijke besluiten van tenuitvoerlegging betreffende de vastgoedinvesteringsmaatschappijen, en bepaalbaar aan het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks. Bijgevolg wordt ervan uitgegaan dat de bepalingen van die wetten voorzover hier niet in een gewettigde afwijking is voorzien, deel uitmaken van deze akte; bedingen die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van die wetten gelden als niet geschreven.
- Gepreciseerd wordt dat – overeenkomstig de artikelen 20, § 4 en 83, § 1, alinea 2 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier - artikel 141, 2°, 439, 440, 448, 477, 559 en 616 van het Vennootschapswetboek niet van toepassing zijn.

TITEL X: UITZONDERLIJKE BEPALING

Artikel 42 – Wettelijke aanpassingen

Bij een wijziging van de wetgeving met implicaties voor deze statuten is de zaakvoerder gemachtigd om deze statuten met de toekomstige wetteksten in overeenstemming te brengen: Deze machtiging geldt uitdrukkelijk enkel voor een conformering d.m.v. notariële akte

VOOR CONFORME COÖRDINATIE, aansluitend op mijn proces-verbaal van twee februari tweeduizend en zeven.

Olivier Vandenbroucke
Notaris

Informatiefiche

HANDELSNAAM	ASCENCIO CVA
STATUUT	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal
ADRES	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
VERGUNNING ALS VASTGOEDBEVAK	31 oktober 2006
DUUR	onbeperkt
COMMISSARISSSEN	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Philippe Pire
VASTGOEDDESKUNDIGE	Jones LangLasalle, vertegenwoordigd door Rod Scrivener
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
KAPITAAL	14.903.125 EUR
AANTAL AANDELEN	2.980.625
ALGEMENE VERGADERING	tweede werkdag na 14 december om 10u30
NOTERING	NYSE Euronext – dubbele fixing, small caps
DEPOTHOUDENDE BANK	FORTIS
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	211.156.000 EUR
AANTAL GEBOUWEN	91
SOORT GEBOUWEN	handelsgebouwen in de randstad
Financiële kalender	
Gewone Algemene Vergadering voor 2006-2007	18 december 2007 om 10u30
Datum van dividendbetaling	21 december 2007
Kwartaalresultaten per 31 december 2007	21 februari 2008
Halfjaarresultaten per 31 maart 2008	16 mei 2008
Kwartaalresultaten per 30 juni 2008	29 augustus 2008
Jaarresultaten per 30 september 2008	18 november 2008
Gewone Algemene Vergadering voor 2007-2008	16 december om 10u30
Voor meer inlichtingen :	
Jean-Marc DEFLANDRE	Martine LION
CFO	Administrative & Communication Officer
Tel : 071.91.95.04	Tel : 071.91.95.06
jean-marc.deflandre@ascencio.be	martine.lion@ascencio.be

Dit jaarverslag is ook beschikbaar in het Frans. De Franse versie van het document is rechtsgeldig. De Nederlandse versie is een vrije vertaling. De Nederlandse versie is opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Ascencio.

ASCENCIO cva
Avenue Jean Mermoz 1 Bât. H B^o 4
6041 Gosselies
TEL + 32 (71) 91 95 00
FAX + 32 (71) 34 48 96
E-MAIL info@ascencio.be
WEB www.ascencio.be

