



QUALITY IN RETAIL

Financieel jaarverslag 2009

Inhoudsopgave

RISICOFACTOREN	3
VOORSTELLING	9
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	11
KERNCIJFERS	12
CORPORATE GOVERNANCE	13
Beheersorgaan	15
Elementen die een weerslag kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod (oob)	22
Regels van de belangenconflicten	24
Certificatie van de rekeningen	25
Vastgoedexpertise	25
Depothoudende bank	26
Gerechtelijke en scheidsrechterlijke procedure	26
Compliance officer	26
GECONSOLIDEERD BEHEERVERSLAG	27
Objectief en beleggingsbeleid	28
Belangrijke gebeurtenissen en transacties van het boekjaar	32
Algemene toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen, afgesloten op 30 september 2009	34
Historische analyse van de geconsolideerde rekeningen	37
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2009	40
Onzekerheden	42
EVOLUTIE VAN HET AANDEEL	43
Evolutie van de slotkoers en de intrinsieke waarde	44
Aandeelhouderschap van Ascencio cva	46
VASTGOEDVERSLAG	47
Vastgoedportefeuille	48
Spreiding van de portefeuille per activiteitssector	49
Analyse van de vastgoedportefeuille	55
De trends op de vastgoedmarkt	57
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	60
Verslag van de expert	73
FINANCIËLE STATEN	75
Geconsolideerde jaarrekeningen	77
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	82
Verslagen van de commissarissen	106
Statutaire jaarrekeningen	112
Verklaringen van de verantwoordelijke personen	116
PERMANENT DOCUMENT	117
Algemene inlichtingen	118
De vastgoedbevak	123
Statuten van ascencio cva	124
Informatiefiche	135

risicofactoren

Het management van Ascencio stelt zich tot taak om de voornaamste risico's die voortvloeien uit haar activiteiten, te identificeren, te voorkomen en te behandelen. Deze elementen moeten bij elke investeringsbeslissing in aanmerking worden genomen.

Risico's die samenhangen met de economische conjunctuur

De verstoorde economische context van de afgelopen maanden kan een impact hebben op bepaalde factoren die de financiële prestatie van Ascencio zouden kunnen beïnvloeden.

De evolutie van de rentevoeten is een van de voornaamste exogene economische factoren die een grote impact hebben gehad op de financiële situatie van de vennootschap. Zij heeft immers geleid tot een grote negatieve variatie van de dekkingsinstrumenten die rechtstreeks zijn opgenomen in de resultatenrekening. Deze factor wordt hierna uiteengezet. Het andere element dat samenhangt met de huidige economische context en eveneens een grote invloed heeft op de ontwikkeling van de vennootschap, is een negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen. Dit element maakt het voorwerp uit van onderstaand hoofdstuk.

Bovendien beïnvloedt de algemene vertraging van de economie de omzet van de meeste winkels, wat zich kan vertalen in een grotere kwetsbaarheid van hun financiële soliditeit, en dat geldt met name voor zelfstandige handelaars. Het feit dat de grote ketens uit de voedingsindustrie de grootste huurders zijn van Ascencio (Champion, Carrefour en Delhaize vertegenwoordigen 39,3% van de ontvangen huurgelden) geeft in deze context een defensiever karakter aan de portefeuille van Ascencio. Hier dient evenwel opgemerkt dat 8 huurders (goed voor 2% van de geïnde huurgelden) in falen zijn gegaan tussen 1 oktober 2008 en 30 september 2009 en dat het moeilijker wordt om nieuwe huurders te vinden (wat zich vertaalt in een daling van de bezettingsgraad, ofwel 91,3% op 30 september 2009 tegenover 94,9% op 30 september 2008).

Risico's die samenhangen met de vastgoedmarkt en de portefeuille van Ascencio

Risico met betrekking tot de reële waarde van het vastgoed

De portefeuille wordt elk kwartaal geëvalueerd door een onafhankelijke expert (overeenkomstig artikel 56 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks). De vastgestelde variaties in de reële waarde (niet gerealiseerde "meerwaarden" of "minderwaarden") worden opgenomen in de resultatenrekening van de vastgoedbevak in de rubriek "resultaat op portefeuille".

De reële waarde van de gebouwen wordt sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de verhuur- en investeringsmarkt. De verslechtering van de economische conjunctuur enerzijds en de strengere en hogere financieringsvoorwaarden anderzijds hebben een verhoging van de kapitalisatievoeten en een daling van de investeringsvolumes met zich gebracht.

Op het specifieke domein van het handelsvastgoed is de kwaliteit van de ligging, uitgedrukt in termen van visibiliteit, oppervlakte, afzetgebied en verkeersinfrastructuur en transportmiddelen die de toegankelijkheid van de site verbeteren, van doorslaggevend belang. Deze factoren worden regelmatig geanalyseerd door Ascencio.

Op 30 september 2009 werd een negatieve variatie van 857 KEUR (element zonder monetaire impact) geboekt in de resultatenrekening.

Een bijkomende variatie van de reële waarde van 1% van het vastgoedvermogen zou een impact hebben in de orde grootte van 2,6 miljoen EUR op het nettoresultaat, 0,87 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel en 0,4% op de schuldgraad.

Risico van huurleegstand

De aantrekkelijkheid van de gebouwen hangt ook af van de manier waarop de huidige en potentiële huurders de kwaliteit, de netheid en/of veiligheid van de gebouwen die ze gebruiken of die hen worden aangeboden, ervaren. Ascencio stelt zich tot taak om de nodige herstellings- of renovatiewerken uit te voeren teneinde de huurleegstand te beperken en haar activa zo goed mogelijk te valoriseren. Een ingenieur-architect begeleidt het beheer van bepaalde bouwen en renovatieprojecten en vergewist zich van de goede afloop van de werken die worden toevertrouwd aan gekwalificeerde externe ondernemingen.

Risico van insolventie van de huurders

De moeilijke conjunctuur die de economie wereldwijd doormaakt, blijft niet zonder gevolgen voor de huurders van Ascencio. Ook al lijken de consumptiecijfers in België minder te lijden dan in de andere Europese landen, toch staan de marges van heel wat winkels onder druk en de huurders proberen hun huurcontracten te heronderhandelen, soms zelfs nog voordat de contractuele termijn verstreken is.

Bovendien wordt de solventie van bepaalde klanten door elkaar geschud en de gegeven huurwaarborgen (2 maanden bij residentieel vastgoed tot 3 of 6 maanden bij handelsvastgoed) zouden niet alle verbintenissen die niet worden nagekomen, kunnen dekken. Procedures voor de opvolging van de vervalltermijnen werden geïmplementeerd om snel te reageren op vastgestelde vertragingen in de betaling. Maandelijkse vergaderingen met advocaten die gespecialiseerd zijn in schuldvorderingen, moeten het mogelijk maken om de rechten van Ascencio te verdedigen.

Gezien de ruime spreiding van haar activa over heel België maakt Ascencio in het kader van haar commercialiseringsbeleid regelmatig gebruik van het mechanisme met open mandaat. Op die manier worden de regionale vastgoedagenten aangespoord om vrije oppervlakten voor te stellen aan hun eigen klanten, naast de contacten die de nationale agenten onderhouden met nationale of internationale ketens.

Risico's die samenhangen met de ontwikkeling en de acquisitie van projecten

Ascencio investeert over het algemeen in reeds gevestigde commerciële sites en neemt dus geen

In het kader van haar acquisities gaat Ascencio over tot een due diligence, soms geholpen door externe adviseurs

ontwikkelingsrisico's (zoals het verkrijgen van de vergunningen, de kostprijs van de bouwwerken of het zoeken van potentiële huurders). In het kader van een opwaardering van bepaalde van haar activa in portefeuille, kan de vennootschap ontwikkelingsprojecten voor eigen rekening onderzoeken. Een dergelijk project wordt momenteel onderzocht voor de site Hamme-Mille. De geplande investeringen hebben evenwel betrekking op minder dan 3% van de waarde van de hele portefeuille.

In het kader van haar acquisities gaat Ascencio over tot een due diligence, soms geholpen door externe adviseurs, om een goed inzicht te krijgen in de problemen die zich zouden kunnen voordoen op technisch, juridisch, administratief, boekhoudkundig en fiscaal vlak.

Risico van grote werken

Ascencio stelt elk jaar een onderhoudsplanning op, waarin de grote herstellingen die worden gepland op de verschillende sites, worden opgenomen en dat de realisatie daarvan voorziet op basis van een planning waarin de verplichtingen van de huurders zijn opgenomen. Een overeenkomstig jaarlijks budget wordt besteed aan deze uitgaven en opgenomen bij de cash flow voorzieningen van de vennootschap.

Deze werken worden uitgevoerd door gespecialiseerde dienstverleners, die geselecteerd worden door de vastgoedbevak. De projecten worden opgevolgd en opgeleverd door de technische dienst van Ascencio.

Risico's die samenhangen met de milieuwetgevingen

Ascencio is eigenaar van sites waarop mogelijk vervuilende activiteiten werden uitgeoefend.

De verantwoordelijkheid voor een vervuiling uit het verleden komt dus normaal toe aan de huurder die de vervuiling heeft veroorzaakt. De strengere eisen van de regionale wetgevingen kunnen evenwel elke houder van reële rechten blootstellen aan kosten voor milieuverontreiniging. In het kader van haar acquisities besteedt Ascencio een bijzondere aandacht aan deze kwesties. Ze doet hiervoor een beroep op de diensten van gespecialiseerde firma's om kennis te nemen van mogelijke problemen en

om de corrigerende maatregelen die moeten worden overwogen, te kwantificeren om ze te integreren in de uiteindelijke bepaling van de acquisitieprijs.

Ascencio heeft tot nog toe nog geen milieuverontreinigingskosten gehad.

Risico van verwoesting van de gebouwen

Om het risico te beperken dat haar gebouwen worden beschadigd of verwoest door toedoen van een groot schadegeval, zijn de gebouwen gedekt door verschillende verzekeringspolissen (om met name de risico's van brand, onweer en waterschade, ... te dekken) tot beloop van 158 miljoen EUR op 30 september 2009.

Financiële risico's

Ascencio voert een beleid dat erop gericht is om haar te verzekeren van een brede toegang tot de kapitaalmarkt. Ze kijkt erop toe dat haar financieringsbehoeften op korte, middellange en lange termijn gedekt zijn en beperkt tegelijkertijd de kostprijs van haar schuldgraad.

Liquiditeit- en tegenpartijrisico

Rekening houdend met haar statuut van vastgoedbevak en haar schuldgraad van 45,31% op 30 september 2009 (voor winstuitkering), is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op hun vervaldag (of hun vervroegde opzegging), behoudens onvoorziene omstandigheden, klein. Na winstuitkering zal de schuldgraad 48,33% bedragen.

Bovendien doet Ascencio een beroep op verschillende referentiebanken van het land (BNP Paribas Fortis, KBC en ING) om een zekere diversificatie van haar financieringsbronnen en haar rentedekkingen te verzekeren en om zich te beschermen tegen een eventueel faillissement van een van deze instellingen.

Structuur van de schuld

De maximale schuldgraad die momenteel wordt toegestaan door het koninklijk besluit van 21 mei 2006 is 65%. Op 30 september 2009 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad van Ascencio, voor winstuitkering, 45,31%.

Op basis van deze cijfers beschikt Ascencio nog over een theoretische schuldcapaciteit van meer dan 90 miljoen EUR bij een constant actief.

Als men het risico wil meten dat de maximaal toegestane schuldgraad wordt bereikt door een voortzetting of verergering van de economische en financiële crisis, kan Ascencio nog een boekhoudkundig verlies van 47 miljoen EUR lopen, als gevolg van bijkomende negatieve variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en dekkingsinstrumenten.

De Vennootschap beschikt over een totale kredietlijn van 175 miljoen EUR bij verschillende financiële instellingen. Deze contracten bevatten geen bijzondere "convenanten" en leggen enkel op dat de schuldgraad van de vastgoedbevak lager blijft dan de wettelijke ratio van 65%. Deze lijnen zijn toegekend tot december 2011 voor 150 miljoen EUR en tot juni 2014 voor 25 miljoen EUR.



Op 30 september 2009 heeft Ascencio haar kredietlijnen gebruikt tot beloop van 106 miljoen EUR in de vorm van voorschotten met vaste termijn van 1 maand. Het beschikbare saldo, namelijk 69 miljoen EUR, volstaat ruimschoots om haar behoeften op korte termijn en de reeds geïdentificeerde projecten te financieren.

Risico dat samenhangt met de financieringskosten

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 financiële kosten van de vennootschap. Dat is het geval van de leasings en beleggingskredieten.

Het gedeelte van de schulden dat wordt toegekend in de vorm van voorschot met vaste termijn en dat de voornaamste financieringsbron vormt (variabele rentevoet), blijft van zijn kant gevoeliger voor de evolutie van de rentevoeten. Ascencio heeft zo ruimschoots kunnen profiteren van de zeer lage rentevoeten die al enkele maanden lang de boventoon voeren op de financiële markten, voor het niet-gedekte deel van de schuld dat 34% uitmaakt van de voorschotten met vaste termijn (roll over).

De evolutie van de rentevoeten die de afgelopen maanden werd vastgesteld, heeft zich vertaald in een daling van de financiële kosten (impact cash) maar ook in een daling van de reële waarde van de dekkingsinstrumenten (non cash) (zie Dekkingsinstrumenten hierna).

Ten slotte is de financieringskost ook afhankelijk van de toegepaste bankmarges. In een klimaat van verstrakking van het krediet en herstel van hun winstgevende capaciteiten, hebben de financiële instellingen

de toegepaste marges significant opgetrokken. Aangezien evenwel geen enkele van de toegekende kredietlijnen van Ascencio komt te vervallen vóór december 2011, is het risico van verhoging van de schuldkost door de optrekking van de marges relatief marginaal, aangezien het zich enkel zou voordoen voor de nieuwe kredietcontracten die zouden worden afgesloten door de vastgoedbevak.

Bij wijze van illustratie, op basis van de ingevoerde dekkingscontracten zou een verhoging van de rentevoet met 100 basispunten zich vertalen in een stijging van de financiële kosten in de orde van 340 KEUR op jaarbasis.

Dekkingsinstrumenten

Om het risico van een te grote stijging van de rentevoeten te dekken (en de stijging van de financiële lasten die eruit zou voortvloeien), heeft Ascencio twee dekkingsinstrumenten van het type 'IRS callable' voor een bedrag van 70 miljoen EUR onderschreven. Deze contracten bestaan uit een IRS (Interest Rate Swap) waarmee een vaste rentevoet kan worden verkregen gedurende een bepaalde periode en een optie die begint te lopen aan het einde van diezelfde periode en die de bank het recht geeft om de dekking elk kwartaal te beëindigen of voort te zetten tot de eindvervaldag van het contract.

Aangezien de dekkingsinstrumenten die Ascencio heeft gekozen, niet van het type "full hedge" zijn, legt de toepassing van de boekhoudkundige normen IFRS op dat de variatie van hun reële waarde wordt opgenomen in de resultatenrekening van de vastgoedbevak (IAS 39). De variatie van de curve van de rentevoeten heeft zich voor Ascencio vertaald in een negatieve variatie van de reële waarde van de dekkingscontracten, wat (zonder enig monetair effect evenwel) op 30 september 2009 een boekhoudkundige last van 6.740 KEUR met zich brengt, wat het nettoresultaat verhoudingsgewijs vermindert. Een aanvullende simulatie werd uitgevoerd en wijst erop dat een extra daling met 25 basispunten van de rentevoeten zich zou vertalen in een nieuwe last van 972 KEUR. De impact van een daling met 25 basispunten zou 0,35% op de schuldgraad bedragen en 0,32 EUR op de intrinsieke waarde.



Couillet :
Chaussée de Philippeville 219

Wisselkoersrisico

Ascencio investeert uitsluitend in België en als ze zich interesseert voor andere markten, dan maken die eveneens deel uit van de eurozone. Alle kredieten zijn uitgedrukt in euro. De vennootschap neemt dus geen enkel wisselkoersrisico.

Kredietrisico

Het kredietrisico of tegenpartijrisico is het risico van verlies op een vordering of meer algemeen dat van een derde die zijn schuld niet tijdig betaalt. Dit hangt uiteraard af van drie parameters: het bedrag van de vordering, de waarschijnlijkheid van wanbetaling en het aandeel van de vordering dat zal worden geïnd in geval van wanbetaling.

Dat risico wordt aanzienlijk verminderd doordat de betaling van de huur over het algemeen vervroegd wordt gevraagd en de vraag in het begin van de huurperiode wordt verstuurd (vaak per kwartaal voorafbetaald) evenals door de kwaliteit van onze debiteuren.

Inflatie- of deflatierisico

De huurcontracten die werden afgesloten door de Vennootschap, bevatten indexeringsclausules op basis van de gezondheidsindex, zodat het bedrag van de huurprijs evolueert met de inflatie. Deze automatische verhoging van haar inkomsten dekt ruimschoots het inflatierisico dat samenhangt met de werkingskosten of renovatiewerken die Ascencio zou moeten ondernemen.

Aangezien daarentegen niet was geanticipeerd op het deflatiefenomeen, bevatten de meeste huurcontracten van Ascencio geen enkele clause om een ondergrens te verzekeren (hetzij op het niveau van de basishuurprijs tegen dewelke het huurcontract oorspronkelijk werd afgesloten, hetzij op het niveau van de laatste huur die door de huurder is betaald vóór de jaarlijkse herziening van zijn huurprijs). Sinds 2009 wordt deze beschermingsclausule toegevoegd in alle nieuwe contracten die worden afgesloten. Ascencio is dus blootgesteld aan het deflatierisico. Sommige huurprijzen zullen vermoedelijk verlaagd worden op hun contractuele vervaldag, indien de gezondheidsindex verder blijft dalen.



Risico met betrekking tot de liquiditeit van het Ascencio-aandeel

Met een free float van 32% en een dagelijks gemiddeld volume van 271 verhandelde effecten (over de periode van 1 oktober 2008 tot 30 september 2009), hebben de aandelen van Ascencio te lijden van een zeer beperkte liquiditeit.

De belegger moet dat punt dus voor ogen houden wanneer hij zich vragen stelt over de pertinentie van de koers van de beurs waarop de aandelen van Ascencio verhandeld worden. Dit fenomeen is des te belangrijker als de beoogde transactie betrekking heeft op een significant volume effecten.

De vennootschap is van plan om de financiële analyses die de Belgische vastgoedsector volgen, te ontmoeten en om regelmatig deel te nemen aan roadshows om haar naambekendheid te vergroten bij de institutionele beleggers en bij het grote publiek.

Risico dat samenhangt met de evolutie van de wetgeving

Op dit ogenblik worden wijzigingen van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks bestudeerd. De aanpassingen zouden een betere afstemming van de wettelijke en boekhoudkundige vereisten moeten mogelijk maken tegenover de realiteit waarmee de vastgoedbevaks te maken krijgen. De nieuwe versie van het koninklijk besluit zou evenwel ook nieuwe verplichtingen voor de vastgoedbevaks met zich kunnen brengen.

Ascencio beschouwt deze informatie niet als een risico, maar kan zich uiteraard niet uitspreken over de uiteindelijke wijzigingen.

Risico dat samenhangt met de uitkering van het dividend

In de hoedanigheid van vastgoedbevak geniet Ascencio een gunstig fiscaal regime, maar ze moet normaal, bij wijze van vergoeding van het kapitaal, een bedrag uitkeren dat overeenstemt met minstens 80% van het gecorrigeerde resultaat, verminderd met de impact van de vermindering van de schuldgraad in de loop van het boekjaar, zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening (artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006). Dit gecorrigeerde resultaat wordt berekend op statutaire basis en de verplichting om een dividend uit te keren geldt enkel in geval van een positief nettoresultaat.

Ascencio blijft niettemin onderworpen aan het vennootschapswetboek. In de zin van artikel 617 van het vennootschapswetboek bedragen haar statutaire beschikbare reserves (dat wil zeggen de reserves die de wet of de statuten niet verbieden uit te keren) 7,808 miljoen EUR op 30 september 2009. Dit vertegenwoordigt de beschikbare marge (voor uitkering van het dividend 2008/2009) om elke nieuwe, bijkomende, monetaire negatieve impact gedeeltelijk te absorberen, die voortvloeit uit de toepassing van de normen IAS 39 (variatie van de reële waarde van de dekkingsinstrumenten) en/of IAS 40 (variatie van de reële waarde van

de vastgoedbeleggingen) en om de uitkering van een dividend voor het boekjaar 2009/2010 op basis van de gegenereerde cashflow mogelijk te maken.

Het is overigens in die optiek dat Ascencio tijdens de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2009 het principe heeft laten goedkeuren om de reserves die voorheen als “onbeschikbaar” gekwalificeerd waren, te herkwalficeren in “beschikbaar” voor een bedrag van 5.828 KEUR.

Om het voorgestelde dividend voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2009 te kunnen uitkeren, moet Ascencio een bedrag van 5.247 KEUR afhouden in de beschikbare statutaire reserves. Ze zal dus slechts nog over 2.561 KEUR beschikbare statutaire reserves beschikken, die ze zou kunnen gebruiken ingeval het nettoresultaat van de volgende boekjaren negatief zou zijn of ontoereikend om een dividend uit te keren dat vergelijkbaar is met datgene dat voorzien is voor dit jaar.



Voorstelling

Ascencio vandaag

Vandaag is Ascencio een jonge vastgoedbevak (beleggingsvennootschap met vast kapitaal die belegt in vastgoed) maar zij wil zich laten gelden als een volwaardige speler op de markt van het handelsvastgoed. Ze is gespecialiseerd in de activiteit van de zogenaamde 'retail warehouses¹'. Op dit ogenblik (30 september 2009) bevat haar portefeuille 127 gebouwen, verspreid over heel België, goed voor een totale oppervlakte van 261.110 m² en een reële waarde van 260.727.634 EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, met evenwel een predominantie van de voedingssector met merknamen zoals Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl en Leader Price. Merknamen die actief zijn in andere sectoren, zoals Krëfel, Mr. Bricolage, Hubo en Zeeman, maken een diversificatie van de portefeuille van Ascencio mogelijk.

Ascencio cva is genoteerd op Euronext Brussel sinds 14 februari 2007 en Parijs sinds 13 oktober 2008. Haar beurskapitalisatie bedraagt 132.637.812 EUR op 30 september 2009 (koers van het aandeel op deze datum: 44,50 EUR – intrinsieke waarde op diezelfde datum: 49,30 EUR).

In het begin

De vastgoedbevak Ascencio, actief in de sector van het handelsvastgoed, is het resultaat van een gezamenlijk initiatief van Carl, Eric en John Mestdagh en Fortis Real Estate Asset Management.

De commanditaire vennootschap op aandelen Ascencio cva (de vastgoedbevak) werd opgericht op 10 mei 2006 en de naamloze vennootschap Ascencio, voorafgaand opgericht, werd aangesteld als statutaire zaakvoerder.

Op 31 oktober 2006 heeft de CBFA Ascencio cva erkend als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal met als doelstelling collectieve kapitaalbeleggingen in vastgoed te bewerkstelligen en een beroep te doen op de markt voor de inzameling van dat kapitaal.

Het vastgoedvermogen van de vastgoedbevak werd opgebouwd door verschillende inbrengoperaties² van de groep Mestdagh, AG Insurance en vijf andere inbrengers.

Belangrijke stappen van de portefeuille na de beursgang³

Maart 2007⁴

Acquisitie van de vennootschap JYP Immo⁵ voor een bedrag van 13,136 miljoen EUR, kosten inbegrepen, die acht sites omvat, die hoofdzakelijk in de buurt van Luik gevestigd zijn. De totale oppervlakte daarvan vertegenwoordigt 12.490 m² waarvan 90% handelsruimte. De kantoorruimte bestrijkt een oppervlakte van 1.150 m². Op alle sites samen zijn 19 huurders aanwezig. Op het ogenblik van de acquisitie waren deze sites voor 100% verhuurd.

Mei 2007

Acquisitie van een handelsgebouw in Schelle voor een bedrag van 5,1 miljoen EUR, verhuurd aan Decathlon, dat deel uitmaakt van een complex van drie gebouwen. Dit goed met een oppervlakte van 5.000 m² is gedekt door een huurcontract dat werd afgesloten met Decathlon.

September 2007⁶

Acquisitie van het winkelcentrum van Hannut⁷ waarvan de gebouwen, die volledig voor handelsactiviteiten worden gebruikt, zich uitstrekken over een oppervlakte van 9.740 m² bruto en 319 parkeerplaatsen tellen. Het retailpark bevat een gerenoveerd gedeelte en een gedeelte waarvan de bouw klaar zal zijn in 2007. De huurders die aanwezig zijn op de site, groeperen verschillende en complementaire sectoren. Op het ogenblik van de acquisitie bedroeg de bezettingsgraad van dit winkelcentrum 79%.

¹ Dat wil zeggen in handelsgebouwen die in de stadsrand gelegen zijn

² Zie toelichting 4 Samenstelling en ontwikkeling van het patrimonium van Ascencio cva

³ Alle overnames die in dit hoofdstuk worden vermeld, werden gerealiseerd voor een bedrag kleiner dan de reële waarde die werd vastgelegd door de expert, behalve de overname van november 2007, waarvan het betaalde bedrag een beetje hoger was. De statutaire zaakvoerder heeft geoordeeld dat deze portefeuille een echte opportuniteit was voor Ascencio in termen van kwaliteit en complementariteit voor de portefeuille. De waarden die werden bepaald door de expert, zijn niet ouder dan drie maanden op het ogenblik van de verschillende aankopen.

⁴ Zie persbericht van 15 maart 2007

⁵ Ascencio cva heeft de vennootschap JYP Immo nv opgeslorpt op 7 september 2007

⁶ Zie persbericht van 12 september 2007

⁷ Aangehouden door de vennootschappen Store Invest Development nv en Orchidée Plaza bvba, opgeslorpt op 22 september 2008

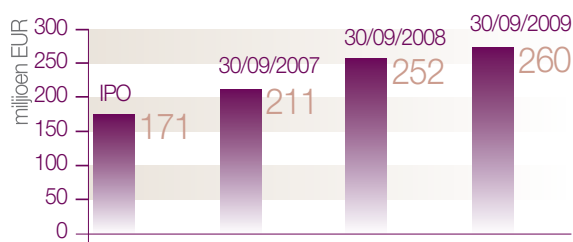
November 2007⁸

Acquisitie van alle aandelen van de vastgoedvennootschappen LSI Retail nv, LSI Projects nv en Immatov nv⁹, voor de prijs van 31,239 miljoen EUR, waarvan de vastgoedportefeuille 29 gebouwen groepeert, die vooral in de buurt van Luik en Henegouwen gevestigd zijn, met een totale oppervlakte van 30.000 m². Alle gebouwen hebben een commerciële bestemming en bevinden zich in de periferie van de steden.

Ze zijn recent, het oudste gebouw dateert van 1998. Op alle sites samen zijn 27 huurders aanwezig.

Onder de voornaamste huurders vinden we Krefel en Hubo maar ook andere bekende merken – Zeeman, Brico, Kruidvat, Blokker, Covee, Lidl, Eldi, Carglass, enz. Op het ogenblik van de acquisitie bedroeg de bezettingsgraad 96,4%.

Evolutie van de reële waarde



April 2008¹⁰

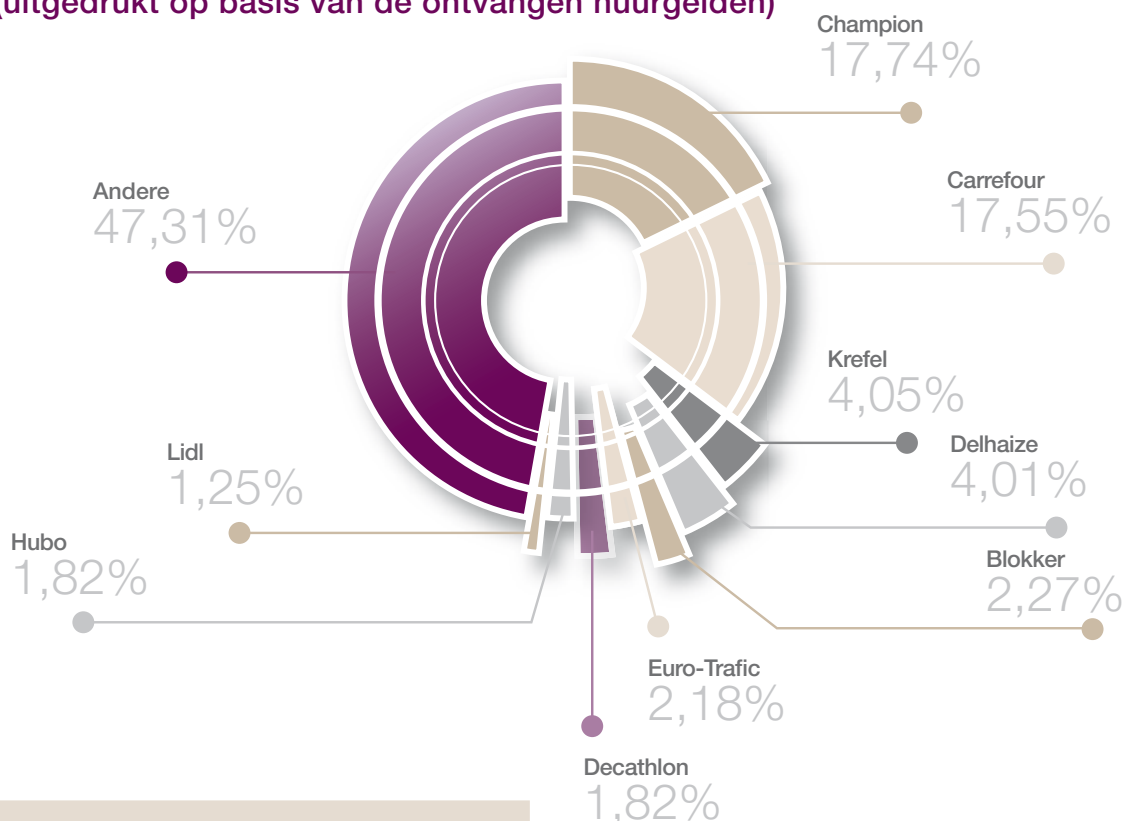
Op 22 april 2008 heeft Ascencio ova twee sportwinkels overgenomen die toebehoren aan de vennootschap Primo Stadion nv, in Andenne en in Brugge gelegen, voor een bedrag van 3,387 miljoen EUR. Ze hebben allebei een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². Deze winkels zijn volledig verhuurd aan de voormalige eigenaar voor een periode van 18 jaar.

December 2008¹¹

Acquisitie van een retail park, gelegen in de avenue Maréchal Foch te Jemappes, voor een bedrag van 9,749 miljoen EUR. Deze site, volledig gerenoveerd in 2006, past perfect in de vastgelegde strategie.

Dit retail park, bestemd voor handelsactiviteiten, strekt zich uit over een oppervlakte van 9.334 m² bruto en biedt 253 parkeerplaatsen. De belangrijkste huurders zijn Carrefour, Dreamland, Sportsworld en Auto 5. Deze site was volledig verhuurd op het ogenblik van de acquisitie.

Spreiding van de grootste huurders (uitgedrukt op basis van de ontvangen huurgelden)



⁸ Zie persbericht van 9 november 2007

⁹ Vennootschappen opgeslorpt op 22 september 2008.

¹⁰ Zie persbericht van 07 maart 2008

¹¹ Zie persbericht van 12 december 2008

Brief aan de

aandeelhouders

GEACHTE AANDEELHOUDERS

Het derde boekjaar van Ascencio heeft zich afgespeeld in een woelig economisch klimaat. De uitbarsting van de financiële crisis in september 2008 heeft de financiële markten door elkaar geschud en massale beurscorrecties teweeggebracht. In dat kader vormt de daling van de beurskoers van Ascencio (van 50,90 EUR op 30 september 2008 tot 44,50 EUR op 30 september 2009) een relatief bevredigende prestatie. Het handelsvastgoed heeft dus zijn rol van vluchtwaarde kunnen bevestigen.

Op het niveau van de investeringen werd een grote voorzichtigheid waargenomen. Enkel de acquisitie bij Redevco van een retail park te Jemappes vormde een uitbreiding van de portefeuille en enkele niet-strategische activa werden in de loop van het boekjaar gearbitreerd. De haast totale afwezigheid van transacties in het domein van het handelsvastgoed heeft de taak van de vastgoedexperts bijzonder bemoeilijkt maar de reële waarde van de portefeuille van Ascencio is relatief stabiel gebleven, aangezien de geregistreerde negatieve variatie uiteindelijk 857.000 EUR bedroeg (ofwel een beetje min dan 0,4% van de reële waarde van alle gebouwen die worden aangehouden). Dit staat evenwel in contrast met de positieve variatie van de reële waarde van de gebouwen van Ascencio met 863.000 EUR in de loop van het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2008.

De economische crisis heeft zich in België nog niet vertaald in een vermindering van de koopkracht. Die werd vooreerst ondersteund door de indexering van de inkomens, waarvan een groot deel van de actieve bevolking kon genieten in januari 2009 en vervolgens door de daling van de prijzen die hoofdzakelijk werd vastgesteld bij de energieproducten. De consument past zijn koopgedrag evenwel geleidelijk aan en lijkt voorrang te verlenen aan zijn primaire behoeften (voeding). De voornaamste huurders van Ascencio (Champion, Carrefour en Delhaize) zijn precies in die sector actief en beperken bijgevolg het risico op huurleegstand van de vastgoedbevak.

Zoals u echter verder zult zien¹², heeft Ascencio door de daling van de rentevoet puur boekhoudkundig gezien geleden onder de negatieve variatie van de reële waarde van de dekkingsinstrumenten die ze had verkozen te kopen om zich te beschermen tegen de gevreesde stijging van de rentevoeten in 2007. Na een eerste negatieve variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten met 1,736 miljoen EUR over het voorgaande boekjaar, moest een bijkomende kost van 6,240 miljoen EUR geregistreerd worden op 30 september 2009.

Ingevolge de inaanmerkingneming van deze twee non-cash elementen, namelijk de negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de dekkingsinstrumenten, wordt het geconsolideerde nettoresultaat op 30 september 2009 uiteindelijk vastgesteld op 2.861 KEUR, een daling met 65,9% in vergelijking met het nettoresultaat van het vorige boekjaar. Het operationele resultaat vóór resultaat op portefeuille en het lopende nettoresultaat zijn daarentegen gestegen in de loop van het afgelopen boekjaar.

De komende jaren denken we opnieuw te kunnen profiteren van opportuniteiten om onze portefeuille te doen groeien in gunstige omstandigheden voor onze aandeelhouders. Behalve de Belgische markt, die we nog steeds als onze "core market" beschouwen, gaan we ons ook toeleggen op de Franse markt, waar de niche van de commerciële parken in de periferie interessante perspectieven lijkt in te houden.

Met een competent en dynamisch team, met haar erg gezonde balansstructuur en de ondersteuning van gerenommeerde ambitieuze aandeelhouders, heeft Ascencio alle elementen in huis om haar ontwikkeling gestaag voort te zetten.

Wij danken u en alle medewerkers van Ascencio voor uw geduld en uw vertrouwen, die ons geholpen hebben en ongetwijfeld nog zullen helpen om de externe hindernissen die ons pad de afgelopen maanden hebben gekruist, te overwinnen.

Carl Mestdagh
Voorzitter van de raad van bestuur¹³
van Ascencio NV

Marc Brisack,
Algemeen Directeur¹⁴




¹² Toelichting 34 – andere financiële lasten

¹³ BVBA Carl Mestdagh

¹⁴ BVBA Somabri

Kerncijfers

OPPERVLAKTE VAN DE PORTEFEUILLE	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
(in %)			
Handelsgebouwen	85,9	84,56	83,24
Kantoorgebouwen	3,31	6,45	6,51
Semi-industrieel	9,84	8,21	9,13
Residentieel	0,95	0,78	1,12
Totaal	100	100	100
Waarde van het vermogen			
(x '1.000 EUR)			
Reële waarde	260.728	252.566	211.156
Investeringswaarde	267.676	258.880	216.865
Geconsolideerde resultaten			
(x '1.000 EUR)			
Vastgoedresultaat	18.497	17.223	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	14.055	13.628	10.102
Operationeel resultaat	13.205	14.552	14.057
Nettoresultaat ¹⁵	2.861	8.387	11.927
Brutodividend	8.107	8.763	7.399
Geconsolideerde resultaten per aandeel			
in EUR			
Vastgoedresultaat	6,21	5,78	4,61
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	4,71	4,57	3,39
Operationeel resultaat na resultaat op portefeuille	4,42	4,88	4,72
Nettoresultaat	0,96	2,81	4,00
Brutodividend	2,72	2,94	2,48
Nettodividend	2,31	2,50	2,11
Geconsolideerde balans			
(x '1.000 EUR)			
Eigen vermogen	146.948	152.824	151.572
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	122.018	111.050	67.011
Schuldratio	45,31%	42,05%	30,55%
Aantal aandelen ¹⁶	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Intrinsieke waarde van een aandeel (in EUR voor uitkering)	49,30	51,27	50,85

¹⁵ Het dividend vertegenwoordigt 80,2% van het gecorrigeerde nettoresultaat, berekend op statutaire basis, overeenkomstig artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006.

¹⁶ Het gaat om het aantal aandelen in omloop. Dit aantal is gelijk aan de noemer. Ascencio bezit geen eigen aandelen. Alle aandelen hebben recht op het dividend.



Corporate Governance

Corporate Governance

In 2004 heeft de Corporate Governance Commissie de Belgische Corporate Governance Code gepubliceerd, bestemd voor de beursgenoteerde vennootschappen om allerlei principes van goed bestuur en transparantie vast te leggen.

Goed bestuur is een centrale en permanente bekommernis van de aandeelhouders, beleggers en beheerders van vennootschappen.

Deze code maakte sinds zijn uitgave het voorwerp uit van een evolutieve reflectie en werd begin 2009 volledig herwerkt.

Ascencio spant zich in om de gedragsregels en aanbevelingen van deze code en zijn nieuwe versie die op 12 maart 2009 is verschenen, toe te passen. Ascencio heeft een corporate governance-charter uitgewerkt om principes op het vlak van Corporate Governance aan te nemen en om die transparant te maken. De terminologie die Ascencio gebruikt in haar charter en de bijbehorende huishoudelijke reglementen is in overeenstemming met de bepalingen van de corporate governance-code¹⁷. De corporate governance-code van 2009 is van toepassing op de vastgoedbevak vanaf haar nieuw boekjaar en gedurende dit hele boekjaar zal zij zich bijgevolg inspannen om de verschillende charters die hierna worden opgesomd, nauwkeuriger aan te passen.

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 uitvoerende management;
- het huishoudelijk reglement van het auditcomité.

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

Ascencio is bijzonder waakzaam voor de regelgeving inzake belangenconflicten

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.

In dat verband is Ascencio bijzonder waakzaam voor de regelgeving inzake belangenconflicten. Zodoende heeft ze een procedure ingevoerd om alle conflicten te vermijden die kunnen voortvloeien uit de intentie om een gebonden vennootschap of een copromotor te vergoeden zoals aangekondigd in een communiqué op 22 februari 2008 betreffende de beslissing van de raad van bestuur van 31 mei 2007.

¹⁷ Hier dient evenwel opgemerkt dat Ascencio, gezien haar kleine structuur, geen benoemings- en bezoldigingscomité heeft opgericht. Het auditcomité van zijn kant is niet samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de corporate governance-code, maar uit een onafhankelijke bestuurder op de twee leden die dit comité vormen. Deze non-conformiteit wordt gecompenseerd door hun competenties.

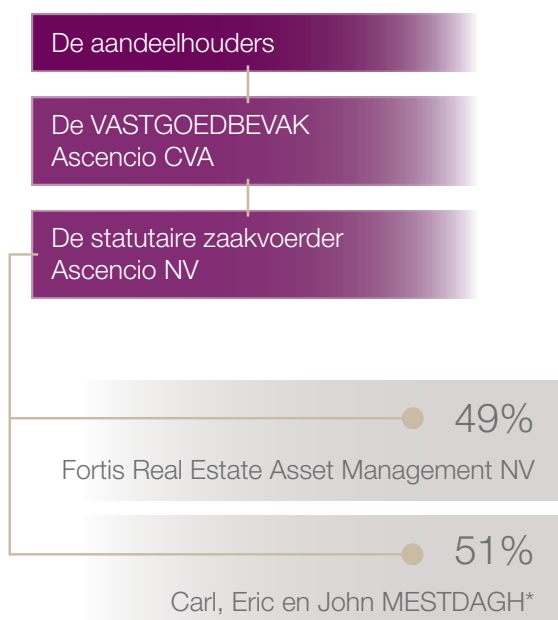


Beheersorganen

Ascencio cva werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen waarvan de statutaire zaakvoerder, gecommanteerde vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio is. De commanditaire vennoten zijn aandeelhouders. Ze zijn hoofdelijk aansprakelijk tot beloop van hun inbreng.

Overeenkomstig het vennootschapswetboek wordt Ascencio nv bij Ascencio cva vertegenwoordigd door een permanente vertegenwoordiger, de bvba Carl Mestdagh.

Structuur van de vastgoedbevak



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 de tussentijdse aangiften, het financiële halfjaar- en jaarverslag bedoeld in artikel 76 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles op te stellen alsook elk prospectus of document voor een openbaar bod van effecten van de vastgoedbevak;
- in naam van de vastgoedbevak, de vastgoedexperts aan te stellen overeenkomstig artikel 7 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;
- 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 vennootschapswetboek 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.

De beslissingen van de algemene vergadering van de vastgoedbevak, statutenwijzigingen inbegrepen, zijn maar rechtsgeldig genomen mits de zaakvoerder akkoord gaat.

Vergoeding van de zaakvoerder

De zaakvoerder ontvangt een vergoeding en heeft recht op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan het beheer van de vastgoedbevak. Het deel van de zaakvoerder wordt elk jaar opnieuw berekend op basis van het brutodividend over het betrokken boekjaar zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van Ascencio nv. Dit deel is gelijk aan 4% van het uitgekeerde bruto dividend. Voor het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2009, bedraagt dit 324 KEUR.

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 vastgoedbevak.

De berekening van het deel van de zaakvoerder is onderworpen aan de controle door commissarissen.

Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder

De bevoegdheden van de zaakvoerder van de vastgoedbevak worden uitgeoefend door de raad van bestuur van Ascencio nv of onder zijn verantwoordelijkheid.

De raad van bestuur van Ascencio nv bestaat uit acht bestuurders, die allemaal moeten voldoen aan de voorwaarden van betrouwbaarheid, ervaring en autonomie voorzien in artikel 4 §1, 4° van het koninklijk besluit van 10 april 1995 en artikel 38 §2 van de wet van 20 juli 2004 en die niet onder de toepassing van de verbodsbepalingen bedoeld in artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004 mogen vallen.

Elke nieuwe benoeming, evenals elke mandaatvernieuwing geeft aanleiding tot een controle van het CBFA.

Krachtens de akkoorden tussen de Copromotoren, zoals hierna vermeld, 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 worden aangeduid in onderling overleg tussen Fortis Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh; Zij voldoen aan de criteria die zijn voorzien in artikel 526ter van het vennootschapswetboek¹⁸.

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 4 jaar en hun mandaat is verlengbaar. Ze zijn herroepbaar ad nutum, zonder compensatie.

Het mandaat van alle bestuurders¹⁹ werd hernieuwd op de gewone algemene vergadering van Ascencio nv van 12 juni 2009 voor een termijn van vier jaar, hetzij tot de gewone algemene vergadering van Ascencio nv in juni 2013. Mijnheer Hugues Bultot heeft ontslag genomen op 16 juli 2009 en is vervangen door mijnheer Yves Klein in de hoedanigheid van onafhankelijk bestuurder.²⁰ De onafhankelijke bestuurders voldoen allemaal aan de criteria die zijn vastgelegd in artikel 526ter van het vennootschapswetboek. Bovendien is er geen familiaal verband tussen de bestuurders.

De bestuurders

bvba Carl Mestdagh, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh,

Voorzitter van de raad van bestuur

RPR 0898.878.115

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh is sinds 1996 directeur van de dienst “expansie” van Mestdagh nv waar hij tevens bestuurder is. Hij houdt tevens mandaten in Mecco-Gossent nv, Equilis nv en Kitozyme nv (voorzitter van de raad). Na zijn studies management en fiscaliteit stelt Carl Mestdagh zijn vastgoedcompetenties vooral ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn met de groep Mestdagh (Champion).

Begindatum mandaat: 11 augustus 2008

Uitgeoefende mandaten in de loop van de laatste 5 jaar door mijnheer Carl Mestdagh²¹:

Voorzitter van Kitozyme nv, Gedelegeerd Bestuurder van Equilis nv, New Mecco nv, Mecco-Gossent nv, Wininvestissements nv, Supali nv, Gosselies Business Park nv, Domaine des Masques, Bestuurder van Innodex nv, New GM, New HM, New JM, New Magda

Afgelopen mandaten in de loop van de laatste 5 jaar: nihil
Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2009: 6/6

¹⁸ Artikel 526ter van het vennootschapswetboek werd onlangs ingevoerd en legt strengere criteria dan vroeger vast in verband met de kwalificatie van de onafhankelijke bestuurders.

¹⁹ Zie persbericht van 11 september 2009

²⁰ Zie persbericht van 16 juli 2009

²¹ Als natuurlijke persoon of via de bvba CAI

nv Gernel, vertegenwoordigd door Fabienne D'Ans,
niet-uitvoerend bestuurder
RPR 0428.002.602

Rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

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.

Begindatum mandaat: 13 mei 2008

Uitgeoefende mandaten in de loop van de laatste 5 jaar:
Bestuurder van Kitozyme nv

Verlopen mandaten in de loop van de laatste 5 jaar: nihil
Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2009: 5/6

bvba Alain Devos, vertegenwoordigd door
Alain Devos, niet-uitvoerend bestuurder
RPR 0859.679.227

Horizonlaan 32 – 1150 Sint-Pieters-Woluwe

Als CEO van Fortis Real Estate nv sinds 2003 oefent Alain Devos rechtstreeks of onrechtstreeks talloze bestuursmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn met Fortis Real Estate. Hij is afgestudeerd als handelsingenieur Solvay aan de ULB in 1975 en begon zijn loopbaan als budgettair analist bij Sperry New Holland-Clayson. Al snel maakte hij de overstap naar de vastgoedwereld, in 1978, op de dienst Vastgoedontwikkeling van CFE en vervolgens bij de Generale Bank in 1989. Sindsdien heeft Alain Devos verschillende functies uitgeoefend binnen de verzekerings- en vastgoedafdeling van de groep Fortis.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de loop van de laatste 5 jaar door mijnheer Alain Devos²²:

Bestuurder permanent vertegenwoordiger van de CEO van Fortis Real Estate nv, Voorzitter van Befimmo nv, statutair zaakvoerder van Befimmo cva, Ondervoorzitter van Interparking nv, FIB Finance nv, Bestuurder van het Verbond van Ondernemingen te Brussel en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector.

Afgelopen mandaten in de loop van de laatste 5 jaar:

Bestuurder van Radio Maison Flagey, Immo Gauthier, Gamma Capital, Voorzitter van de raad van bestuur van Immobilière Sauvenière

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2009: 6/6

Benoît Godts,

niet-uitvoerend Bestuurder.

Fortis Real Estate Asset Management –

Sint-Lazaruslaan 10 – 1210 Brussel

Benoît Godts is Gedelegeerd Bestuurder van Fortis Real Estate Asset Management, en staat in voor de activiteiten inzake Asset Management voor rekening van derden bij Fortis Real Estate nv. Na zijn studies rechten aan de UCL (1983) heeft hij verschillende verantwoordelijke functies bekleed binnen de Groep Brussel Lambert. Hij vervoegde de vastgoedgroep Bernheim-Comofi in 1992 als Secretaris-Generaal, waar hij vervolgens vooral operaties met vastgoedcertificaten heeft ontwikkeld, en heeft meegewerkt aan de oprichting van de vastgoedbevak Befimmo, waar hij momenteel ook lid is van het auditcomité.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de loop van de laatste 5 jaar:
Gedelegeerd Bestuurder van Fortis Real Estate Asset Management nv, Befimmo nv, Fedimmo nv, CBLCC en diverse vastgoedvennootschappen betreffende verschillende vastgoedactiviteiten die ontwikkeld worden door Fortis Real Estate zoals bijvoorbeeld L'investissement Foncier Woluwe Shopping Center, Metropolitan Buildings of Immolouneuve

Afgelopen mandaten in de loop van de laatste 5 jaar:
Bestuurder van Portici, Metropolitan Buildings

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2009: 6/6

Jean-Luc Calonger,

onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder

AMCV – Rue Samson 27 – 7000 Bergen

Jean-Luc Calonger, geograaf van opleiding (ULB, 1981) is momenteel hoogleraar Marktonderzoek en Geomarketing aan de Hogeschool Condorcet te Bergen. Als specialist op het vlak van stadsontwikkeling, is hij tevens stichtend Voorzitter van het Centrummanagement (CEMA) en van Augeo, een studiebureau voor handelsvestigingen en geomarketing.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de loop van de laatste 5 jaar:
Ondervoorzitter van de Europese Federatie van Stadscentra, Bestuurder van de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra

Afgelopen mandaten in de loop van de laatste 5 jaar: nihil
Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2009: 4/6

Corporate Governance

²² Als natuurlijke persoon of via de bvba Alain Devos

Thomas Spitaels,

onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder

TPF – Haveskerkestraat 46 – 1190 Brussel

Sinds 2003 is Thomas Spitaels Voorzitter van het Uitvoerend Comité van T.P.F. nv, een groep die actief is in de engineeringsector (van 1991 tot 2003 was hij er gedelegeerd bestuurder). Om die reden is hij 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. Thomas Spitaels is handelsingenieur Solvay ULB (1984).

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de loop van de laatste 5 jaar: Voorzitter van TPF nv, Bestuurder van de Union Wallonne des Entreprises, Solvay Business School Alumni ASBL

Afgelopen mandaten in de loop van de laatste 5 jaar: nihil
Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2009: 5/6

Damien Fontaine,

onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder

Petercam – Sint-Goedeleplein 19 – 1000 Brussel

Damien Fontaine, afgestudeerd als handelsingenieur aan het ICHEC in 1981, is sinds het begin van zijn loopbaan toegetreden tot de banksector. Sinds 2000 is hij bestuurder bij Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Voorheen heeft hij de functie van manager van het departement Institutional Sales, Belgian Equities uitgeoefend van 1995 tot 2000.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de loop van de laatste 5 jaar: Bestuurder van Petercam nv

Afgelopen mandaten in de loop van de laatste 5 jaar: nihil
Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2009: 4/6

Yves Klein,

onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder

Dexia – Quai de Brabant 24 – 6000 Charleroi

Yves Klein heeft sinds 1984 verschillende posten bekleed in het bankwezen, eerst bij CBC, daarna bij Dexia sinds 1999, waar hij momenteel directeur is van Corporate Banking voor Wallonië.

Begindatum mandaat: 16 juli 2009

Bestuurder van Ecotech Finance nv, Meusinvest nv, Union Wallonne des Entreprises, Ideal nv, Le Maillon vzw, EUREFI

Afgelopen mandaten in de loop van de laatste 5 jaar: nihil
Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2009: 2/2²³

Vergoeding van de bestuurders

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

De zitpenning²⁴ bedraagt 500 EUR per zitting. Deze vergoeding is ten laste van de vastgoedbevak.

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur van Ascencio NV

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft als opdracht uitsluitend in het belang van alle aandeelhouders te handelen, en met name:

- de belangrijke beslissingen te nemen, onder meer inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, de kwaliteit en de bezetting van gebouwen, de financiële voorwaarden, de financiering over langere termijn; te stemmen over de begroting; uitspraak te doen over ieder initiatief dat aan de raad van bestuur wordt voorgelegd;
- structuren en procedures op te zetten 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 te behandelen;

²³ Mijnheer Klein heeft de twee vergaderingen bijgewoond die plaatsvonden na zijn benoeming.

²⁴ Vastgesteld door de buitengewone algemene vergadering van Ascencio nv van 3 december 2007

- de jaarrekeningen vast te stellen en de halfjaarrekeningen van Ascencio cva op te maken; het verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders op te stellen; fusievoorstellen goed te keuren; uitspraak te doen over het gebruik van het toegestane kapitaal en de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders bijeen te roepen;
- toezicht te 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, financiële jaar- en halfjaarverslagen, de tussentijdse aangiften en persberichten;
- toezicht te houden op de dialoog tussen de copromotoren en Ascencio cva, met naleving van de regels inzake corporate governance.

Naast de uitoefening van zijn bovenvermelde algemene opdrachten heeft de raad van bestuur zich in de loop van het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende dossiers en met name:

- de aankoop van het retailpark van Jemappes;
- de bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering om de statutaire en geconsolideerde reserves te herkwalficeren;
- de benoeming van een algemeen directeur die ook de functie van effectief bedrijfsleider op zich neemt;
- het meest gepaste antwoord dat moet worden gegeven na analyse van verschillende investeringsdossiers;
- de noodzaak om oplossingen te vinden om bepaalde sites te rehabiliteren;
- de voortzetting van de desinvesteringen van de gebouwen, waarvan het profiel niet overeenstemt met de doelstelling die Ascencio nastreeft;
- de financiële middelen die moeten worden aangewend om de investeringen voort te zetten.

De opvolging van de beslissingen van de raad van bestuur wordt daarna verzekerd door de algemeen directeur en de effectieve bedrijfsleiders.

De raad van bestuur komt minstens viermaal per jaar samen op uitnodiging van de Voorzitter. Bijkomende vergaderingen worden georganiseerd naargelang de eisen van de vastgoedbevak.

In de loop van het boekjaar 2008-2009 vergadert de raad van bestuur van Ascencio nv zesmaal, waarvan eenmaal via een telefoonconferentie.

Algemeen Directeur voor Ascencio

De raad van bestuur van 31 augustus 2009 heeft de bvba Somabri²⁵ benoemd, vertegenwoordigd door mijnheer Marc Brisack in de hoedanigheid van algemeen directeur. Sinds 1 september 2009 neemt hij ook de functie van effectief bedrijfsleider op zich.

Marc Brisack, 48 jaar oud, is afgestudeerd als handelsingenieur aan de Handelsschool Solvay en heeft eerst een stevige ervaring opgebouwd in de Verenigde Staten bij de groep Solvay en vervolgens in Europa, hoofdzakelijk in de vastgoedsector. Doordat hij bij Fortis Real Estate²⁶ gewerkt heeft, kent hij Ascencio en haar raderwerk vanaf het begin.

Uitgeoefende mandaten in de loop van de laatste 5 jaar tot eind maart 2009:

AG Finance, Agridec, Berchem Solutions II, Fortis Real Estate, FRE Asset Management, FRE Management, Immo Gaucheret, Portici, Toleda

De bvba Somabri heeft geen andere lopende mandaten.

Comités

Tot nog toe en wegens de kleine structuur van de vastgoedbevak heeft de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder één enkel gespecialiseerd comité opgericht. Het gaat om het auditcomité.

Het auditcomité heeft het voorwerp uitgemaakt van een wetsherziening. Een nieuw artikel 526bis werd ingevoerd in het vennootschapswetboek (wet van 17 december 2008). Hoewel het geen wettelijke verplichting is²⁷, heeft Ascencio een auditcomité voorzien, conform de wet.

²⁵ De bvba Somabri is een eenmanszaak waarvan de zetel is gevestigd in de Meikeverlaan 47 – 1170 Brussel, overeenkomstig artikel 38 §1 van de wet van 20 juli 2004.

²⁶ Copromotor van Ascencio

²⁷ De wet van 17 december 2008 tot oprichting van een auditcomité in beursgenoteerde vennootschappen voorziet afwijkingscriteria

- a) gemiddeld aantal werknemers lager dan 250 personen over het hele boekjaar in kwestie,
- b) totaal van de balans lager dan of gelijk aan 43.000.000 euro,
- c) netto jaarlijks omzetcijfer lager dan of gelijk aan 50.000.000 euro

Aangezien Ascencio twee van de drie uitsluitingscriteria vervult, is zij niet verplicht om een dergelijk comité te voorzien.

Dit auditcomité bestaat uit twee leden, de heren Benoît Godts en Yves Klein²⁸. Laatstgenoemde is een onafhankelijk bestuurder en beschikt over de vereiste kwaliteitscompetenties op het vlak van audit en boekhouding.

De opdrachten die het auditcomité op zich neemt, zijn degene die worden beschreven in de voormelde wet van 17 december 2008²⁹:

- opvolging van het proces voor de uitwerking van de financiële informatie;
- opvolging van de efficiëntie van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de vennootschap;
- als er een interne audit bestaat, opvolging daarvan en van de efficiëntie daarvan;
- opvolging van de wettelijke controle van de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen, met inbegrip van de opvolging van de vragen en aanbevelingen die geformuleerd worden door de commissaris en in voorkomend geval door de bedrijfsrevisor die belast is met de controle van de geconsolideerde rekeningen;
- onderzoek en opvolging van de onafhankelijkheid van de commissaris en in voorkomend geval van de bedrijfsrevisor die belast is met de controle van de geconsolideerde rekeningen, in het bijzonder voor wat de verstrekking van aanvullende diensten aan de vennootschap betreft.

Het auditcomité komt viermaal per jaar samen, bij elke kwartaalafsluiting, en maakt vervolgens zijn verslag voor de volgende raad van bestuur.

De vergoeding van de leden van het auditcomité werd vastgelegd door de buitengewone algemene vergadering van 3 december 2007 en bedraagt 500 EUR per vergadering.

Management

Effectieve bedrijfsleiders

Overeenkomstig artikel 38 van de wet van 20 juli 2004 is de effectieve bedrijfsleiding van de vastgoedbevak toevertrouwd aan:

- De bvba Carl Mestdag³⁰, vertegenwoordigd door Carl Mestdag, Voorzitter van de raad van bestuur van Ascencio nv

- De bvba Jean-Marc Deflandre³⁰, vertegenwoordigd door Jean-Marc Deflandre, financieel directeur van Ascencio cva
- De bvba Somabri³⁰, vertegenwoordigd door Marc Brisack, algemeen directeur van Ascencio cva sinds 1 september 2009.

De algemeen directeur brengt regelmatig verslag uit over het beheer aan de Voorzitter. De algemeen directeur bereidt in overleg met de Voorzitter de vergaderingen van de raad van bestuur voor. De andere leden van het management helpen de algemeen directeur bij deze opdracht en met name om de dossiers voor te bereiden die moeten worden voorgelegd aan de raad van bestuur.

De uitvoerende functies van de Voorzitter van de raad van bestuur, de bvba Carl Mestdag, worden integraal overgedragen aan de algemeen directeur. De functies van de Voorzitter beperken zich tot het niveau van de raad van bestuur.

De bvba Jean-Marc Deflandre heeft zijn functies uitgeoefend tot 13 november 2009. Na zijn vertrek heeft de algemeen directeur de opdrachten van de CFO overgenomen totdat een nieuwe financieel directeur in dienst treedt.

Bovendien heeft de raad van bestuur de beslissing genomen om de effectieve bedrijfsleiding van de vastgoedbevak in een nabije toekomst toe te vertrouwen aan andere leden van het management (mevrouw Jacqueline Paulus en mevrouw Stéphanie Vanden Broecke).

Vergoeding van de effectieve bedrijfsleiders

De jaarlijkse vergoeding van de Voorzitter van de raad van bestuur bedroeg 200.000 EUR³¹, die van de financieel directeur 140.000 EUR (btw niet inbegrepen) in de loop van het afgelopen boekjaar dat werd afgesloten op 30 september 2009.

De jaarlijkse vergoeding van de algemeen directeur werd vastgelegd op 200.000 EUR³². Een totaalbedrag van 16.667 EUR werd betaald voor de prestaties die werden verricht voor het afgelopen boekjaar.

Deze vergoedingen zijn ten laste van de vastgoedbevak. De vermelde bedragen omvatten alle vormen van vergoeding. Er zijn geen voorwaardelijke of uitgestelde vergoedingen.

²⁸ De heren Benoît Godts en Yves Klein zetelen in het auditcomité en werden aangesteld door en onder de leden van de raad van bestuur. Hun mandaat loopt af op hetzelfde ogenblik als hun mandaat van bestuurder, in juni 2013.

²⁹ Het huishoudelijk reglement van het auditcomité, dat integraal deel uitmaakt van het corporate governance-charter van Ascencio, beschrijft in detail de opdrachten van het auditcomité.

³⁰ Overeenkomstig artikel 38 §1 van de wet van 20 juli 2004 gaat het om een eenmanszaak

³¹ & ³² Niet onderworpen aan de BTW

Managementteam

Intern

Ascencio cva beschikt over een operationeel team van 10 personen.

De belangrijkste verantwoordelijken zijn:

De bvba Somabri, vertegenwoordigd door Marc Brisack, algemeen directeur van Ascencio cva

De bvba Jean-Marc Deflandre, vertegenwoordigd door Jean-Marc Deflandre, financieel directeur van Ascencio cva³³

Jacqueline Paulus, vastgoeddirecteur

Stéphanie Vanden Broecke, juridisch directeur

Het team werkt nauw en in permanent overleg samen. Het management komt elke week samen. De agenda die voor elke vergadering wordt opgesteld, maakt het voor elke deelnemer mogelijk om de onderwerpen beter te bevatten. De werkzaamheden worden gevoerd om een consensus te bereiken en tegelijk de agendapunten kritisch en constructief te bespreken. Een samenvatting van de vergadering wordt vervolgens opgesteld, waarin rekenschap wordt afgelegd van de beslissingen.

Het onderzoek van nieuwe acquisities wordt eveneens besproken door het management. De gekozen dossiers worden vervolgens voorgelegd aan de raad van bestuur, aan wie de eindbeslissing toekomt.

Onder de talloze functies die verzekerd worden door het team van Ascencio, neemt de technische dienst een groot deel van het beheer dat samenhangt met de activiteit van de vennootschap, op zich. Die dienst wordt vertegenwoordigd door twee personen die het dagelijks beheer van de gebouwen op zich nemen, de renovaties beheren en zich vergewissen van de goede afloop van de werken die worden toevertrouwd aan gespecialiseerde vennootschappen.

Het team werkt nauw en in permanent overleg samen

Extern

Voor bepaalde sites heeft Ascencio het beheer van de gebouwen toevertrouwd aan externe vennootschappen die gereputeerd zijn op de markt van het huurbeheer om drie redenen:

- Deze externe vennootschappen kunnen het gevoel van nabijheid verhogen voor de huurder.
- Aangezien de sites over heel België ingeplant zijn, is de technische dienst niet groot genoeg om de kwaliteit van de portefeuille te bewaken.
- Tot slot maakt dit het mogelijk om de competenties van het team in de activiteitensectoren die slechts bijkomstig zijn, zoals het residentiële vastgoed, aan te vullen.

De opdracht van de externe beheerders bestaat uit de oproep van de voorzieningen voor kosten, de afsluiting van gemeenschappelijke kosten, de opvolging van de betalingen door de huurders, het technische beheer, bijstand bij intrek en vertrek van huurders. Deze prestaties worden echter gesuperviseerd door de technische dienst.

De vergoeding van de externe beheerders is in verhouding tot de ontvangen huurgelden³⁴. Ze bedraagt 41.289 EUR exclusief btw voor het boekjaar dat werd afgesloten op 30 september 2009³⁵. Deze erelonen worden rechtstreeks door de vastgoedbevak betaald.

Vergoeding van het managementteam

Het loonbeleid ten overstaan van het managementteam valt onder de bevoegdheid van de algemeen directeur die de raad van bestuur informeert in verband met de vergoedingen die samenhangen met de directiefuncties.

Op dit ogenblik heeft Ascencio 7 arbeidsovereenkomsten afgesloten. De andere functies worden op zelfstandige basis waargenomen.

³³ Heeft deze functies op zich genomen tot 13 november 2009.

³⁴ Het gaat om een percentage van de ontvangen huurgelden.

³⁵ Voor het boekjaar 2009 heeft Ascencio een beroep gedaan op de vennootschappen:

- BE Wolf bvba – Avenue du Luxembourg 53 – 4020 Luik – ondernemingsnummer 0478.815.061
- Immobilière Garo nv - Avenue Montjoie 49 - 1180 Brussel – ondernemingsnummer 08418.798.488
- MJM Immobilière bvba – Avenue Molière 88/3 – 1190 Brussel – ondernemingsnummer 0457.891.765
- Trevi Services nv - Avenue Léopold Wiener 127 - 1170 Brussel – ondernemingsnummer 0401.946.125

Elementen die een weerslag kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod

Ascencio zet hierna de informatie uiteen krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt die een weerslag zouden kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod.

Structuur van het kapitaal

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio cva bedraagt 14.903.125 EUR en wordt vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen op 30 september 2009.

De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, allemaal volledig volstort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is maar één enkele aandelencategorie.

Restrictie voor de overdracht van effecten

Er bestaat geen wettelijke of statutaire restrictie voor de overdracht van effecten

Speciale controlerechten

Er bestaan geen houders van effecten met speciale controlerechten.

Personeelsaandeelhouderschap

Er bestaat geen personeelsaandeelhouderschap.

Restrictie van het stemrecht

Er bestaat geen enkele wettelijke of statutaire restrictie van het stemrecht.

Akkoord tussen aandeelhouders

De aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak Ascencio nv (de copromotoren) hebben elkaar opties verleend voor de aankoop en verkoop van aandelen, waarvan de uitoefening een wijziging van de controle van de statutaire zaakvoerder van Ascencio cva met zich kan brengen.

Op het niveau van Ascencio cva bestaat een overlegakkoord dat de leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen bindt en dat betrekking heeft op de uitoefening van hun stemrechten, om een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren, en dat ook betrekking heeft op de acquisitie of overdracht van effecten die stemrecht verlenen.

Toepasselijke regels voor de benoeming en de vervanging van de leden van het bestuursorgaan en ook voor de wijziging van de statuten

Krachtens de akkoorden tussen de copromotoren³⁶, worden de bestuurders van Ascencio nv aangeduid mits naleving van de volgende principes:

- de beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de bestuurders moeten in gemeen overleg worden genomen;
- twee bestuurders worden voorgedragen door de heren Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Fortis Real Estate;
- vier onafhankelijke bestuurders³⁷ worden in onderling overleg aangeduid.

³⁶ Fortis Real Estate Asset Management nv (hierna genaamd "Fortis Real Estate"), en de heren Carl, Eric en John Mestdagh zolang zij respectievelijk 49 en 51% van Ascencio nv in handen hebben

³⁷ In de zin van artikel 526ter van het vennootschapswetboek en de Belgische Corporate Governance Code (Code 2009)



Schelle :
Boomssesteenweg 35

De bestuurders worden benoemd voor een mandaat van ten hoogste vier jaar, zijn herkiesbaar en, conform de wet, herroepbaar *ad nutum*, zonder compensatie.

Voor het overige en voor wat de toepasselijke regels voor de wijziging van de statuten betreft, zijn er geen andere regels die diegene die afgekondigd zijn door het vennootschapswetboek en het koninklijk besluit van 10 april 1995.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan inzake toegestaan kapitaal en terugkoop van eigen aandelen

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van Ascencio cva is de zaakvoerder gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vastleggen, in één of meerdere keren, tot beloop van maximaal 14.903.125 EUR.

Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar, vanaf 13 november 2006 en is hernieuwbaar.

Overeenkomstig artikel 12 van dezelfde statuten is de zaakvoerder gemachtigd om de volledig volgestorte aandelen van de vennootschap te verwerven of over te dragen wanneer deze verwerving of vervreemding noodzakelijk is om de vennootschap te behoeden voor een ernstige en imminente schade. Deze machtiging is geldig voor een periode van drie jaar vanaf 24 mei 2006 en is hernieuwbaar.

Vergoeding

Er bestaat een akkoord tussen de bvba Somabri en Ascencio cva, in de veronderstelling dat de vennootschap eenzijdig en voortijdig een einde zou maken aan de beheersovereenkomst die hen bindt. In dat geval bedraagt de financiële vergoeding die voorzien is ten gunste van de bvba Somabri, 200.000 EUR.



Dat bedrag stemt overeen met het jaarlijkse bedrag van de vergoeding. Dit bedrag is niet hoger dan 12 maanden basis- en variabele vergoeding, overeenkomstig de aanbevelingen van de governance code 2009.

Artikel 74 van de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnamebiedingen³⁸

Op 1 september 2009 hebben de leden van het aandeel in overleg, dat negen leden van de familie Mestdagh en de gebonden vennootschappen groepeerde, verklaard samen meer dan 33% van de aandelen aan te houden en, bijgevolg, stemrechten van Ascencio cva.

Deze verklaringen zijn beschikbaar op de website www.ascencio.be.

Statuten van Ascencio

De statuten van Ascencio cva worden gepubliceerd in het jaarverslag en op de website www.ascencio.be.

³⁸ De personen die zijn overgegaan tot een regelmatige en tijdsgebonden kennisgeving, overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007, zijn ervan vrijgesteld, mits naleving van bepaalde voorwaarden, om een openbaar overnamebod te lanceren. De begunstigen van deze vrijstellingen zijn de natuurlijke personen of rechtspersonen, die, alleen of in overleg, op 1 september 2007 meer dan 30% van de effecten met stemrecht in handen hadden

belangenconflicten

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

De wettelijke regels inzake preventie van belangenconflicten die van toepassing zijn op Ascencio cva, zijn de artikelen 523 en 524 van het vennootschapswetboek evenals artikel 24 van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

De vastgoedbevak heeft ook eigen regels voor belangenconflicten voorzien.

Artikel 523 van het vennootschapswetboek (in combinatie met artikel 28 van de statuten van Ascencio nv) is van toepassing, wanneer een bestuurder rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een verrichting of beslissing die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort.

Volgens het principe van transparantie dat samenhangt met de bijzondere structuur van de vastgoedbevak (naamloze vennootschap, statutaire zaakvoerder van de commanditaire vennootschap op aandelen, de vastgoedbevak), is de bepaling van toepassing op de bestuurders van Ascencio nv, alsof ze bestuurders waren van Ascencio cva. Artikel 523 van het vennootschapswetboek is evenwel niet van toepassing op de gebruikelijke verrichtingen die worden afgesloten tegen de marktvoorwaarden.

Voor het overige wordt de procedure in detail toegelicht in artikel 523 van het vennootschapswetboek.

Artikel 524 van het vennootschapswetboek is dan weer van toepassing in geval van verrichting tussen Ascencio cva (of een van haar filialen) met een gebonden vennootschap³⁹ (andere dan een filiaal), uitgezonderd de gebruikelijke verrichtingen die worden gedaan tegen de marktvoorwaarden, de verrichtingen die minder dan één procent van het geconsolideerde nettoactief vertegenwoordigt en de verrichtingen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren.

³⁹ In de zin van de artikelen 11 en 12 van het vennootschapswetboek

⁴⁰ Er loopt een procedure inzake belangenconflict, overeenkomstig het corporate governance-charter en volgens artikel 524 van het vennootschapswetboek.

De vastgoedbevak heeft ook eigen regels voor belangenconflicten voorzien.

In dat geval verloopt de te volgen procedure over de aanstelling van een onafhankelijk comité van bestuurders die een gemotiveerd schriftelijk advies uitbrengen dat de beoogde verrichting evalueert.

Artikel 24 van het koninklijk besluit op vastgoedbevaks van 10 april 1995 bespreekt de hypothese waarbij een van de personen die worden bedoeld in dat artikel 24, optreedt als tegenpartij van de vastgoedbevak bij een bepaalde verrichting en de hypothese waarbij een van die personen een of ander voordeel krijgt naar aanleiding van een dergelijke verrichting. Dit is meer in het bijzonder van toepassing op de verrichtingen tussen Ascencio cva en Ascencio nv, een van de copromotoren, de depothoudende bank of een verbonden vennootschap, een bestuurder, een effectief bedrijfsleider of een mandataris van de vastgoedbevak, copromotoren of elke andere verbonden vennootschap.

De procedure verloopt als volgt:

- Ascencio moet het CBFA voorafgaandelijk in kennis stellen daarvan en aantonen dat de verrichting een belang inhoudt voor haar, dat ze in haar beleggingsbeleid past en dat ze werd uitgevoerd tegen de normale marktvoorwaarden;
- ze moet een persbericht over die verrichting publiceren;
- en deze verrichting vermelden in haar volgend financieel jaarverslag (en halfjaarverslag)
- en ze moet in voorkomend geval artikel 59 van datzelfde koninklijk besluit in acht nemen.

Geen enkele beslissing van de raad van bestuur heeft aanleiding gegeven tot de toepassing van de voornoemde wettelijke bepalingen, die van toepassing zijn op het vlak van belangenconflicten, in de loop van het afgelopen boekjaar.

Na de afsluiting van het boekjaar werd een belangenconflict gemeld, waarover de onafhankelijke bestuurders, die in een comité verzameld zijn zullen moeten buigen. Dit belangenconflict heeft voornamelijk betrekking op de afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst met de huurder Champion na de geplande wederopbouw van de winkel van Hamme-Mille⁴⁰.

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 het college van 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, hetzij tot de algemene vergadering die uitspraak doet over de rekeningen vastgesteld op 30 september 2009.

Op 7 september 2007 heeft de buitengewone algemene vergadering de burgerlijke vennootschap in de vorm van coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ernst & Young Bedrijfsrevisoren/

Réviseurs d'Entreprises, met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, boulevard d'Avroy 38, vertegenwoordigd voor de uitoefening van haar opdracht door de heer Philippe Pire, erkend revisor, benoemd tot tweede commissaris van Ascencio cva, tot de algemene vergadering die uitspraak doet over de rekeningen vastgesteld op 30 september 2009. Beide commissarissen vormen een college.

De erelonen van het college van commissarissen, voor het boekjaar, bedragen 37.276 EUR (exclusief btw en inclusief uitgaven), in gelijke delen verdeeld tussen de twee commissarissen.

De aanvullende erelonen voor opdrachten van fiscaal advies werden toegekend aan vennootschappen die verbonden zijn met de commissarissen (Deloitte) voor een bedrag van 15.065 EUR.

Het mandaat van het college van commissarissen loopt af na de gewone algemene vergadering van de vastgoedbevak van 16 december 2009, die de jaarrekeningen, afgesloten op 30 september 2009, zal goedkeuren.

Vastgoed-expertise

Jones Lang LaSalle SPRL, Montoyerstraat 10/1 te 1000 Brussel, met ondernemingsnummer 0403.376.874, vertegenwoordigd door mijnheer Rod Scrivener, is de vastgoedexpert van Ascencio cva tot de afsluiting van het boekjaar 2009.

De waarde van de portefeuille wordt geraamd op kwartaal- en op jaarbasis. De vergoeding van de vastgoedexperts bedraagt 95.100 EUR⁴¹ (exclusief btw) voor het afgelopen boekjaar.



Gouvernance d'entreprise

Andenne :
rue de la Papeterie 20C

⁴¹ Ofwel 0,34% van de reële waarde van de portefeuille exclusief btw.

Depothoudende bank

Fortis Bank werd aangesteld als depothoudende 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. In haar hoedanigheid van depothoudende bank is Fortis Bank ertoe gehouden om de verplichtingen die worden

opgelegd door de reglementering voor vastgoedbevaks (artikelen 13 tot 16 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks), na te komen. De depothoudende bank wordt in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten met betrekking tot de wijzigingen van de activa van de vastgoedbevaks⁴².

De vergoeding van Fortis Bank wordt driemaandelijkse 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

Fortis Bank nv komt ook tussenbeide als betaalagent voor de vervallen coupons, de terugbetaalbare effecten en de spreidingen op effecten, zonder kosten voor de houders van effecten. De bedragen die de vastgoedbevaks voor haar rekening neemt, zijn in de orde van 0,4% van het bedrag van het nettocoupon exclusief btw.

De vastgoedbevaks heeft geen andere overeenkomst voor financiële dienstverlening afgesloten.

Gerechtelijke en scheidsrechterlijke procedure

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

Compliance officer

Op 30 oktober 2009 heeft de raad van bestuur mevrouw Stéphanie Vanden Broecke aangesteld als compliance officer. Zij vervangt mijnheer Jean-Marc Deflandre⁴³ in deze functie.

Zij is met name belast met de opvolging van de regels van het corporate governance charter en de preventieve bepalingen tegen marktmisbruik.

⁴² Voor het overige wordt verwezen naar artikel 14 van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

⁴³ Bvba Jean-Marc DEFLANDRE

⁴⁴ Onderhavig verslag is gebaseerd op de geconsolideerde rekeningen. De volledige statutaire rekeningen en het statutaire beheerverslag worden neergelegd bij de NBB binnen de wettelijke termijnen en zijn gratis verkrijgbaar via de website van de vastgoedbevaks of op eenvoudig verzoek, gericht aan de vastgoedbevaks.



Geconsolideerd beheerverslag⁴⁴

beleggingsbeleid

Van bij het begin heeft Ascencio voor zichzelf een beleggingsbeleid vastgelegd die erin bestaat om voornamelijk te beleggen in de retailsector en, afhankelijk van de opportuniteiten, zich in tweede instantie toe te leggen op andere sectoren.

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.

- Ascencio investeert in handelscentra in de periferie en geeft voorrang aan merknamen die complementair zijn

Beleggingsstrategie

De vaststellingen van het einde van het jaar 2008 gelden nog steeds. Weinig transacties, onzekerheid op de beursmarkten, economische depressie en negatieve variaties van de reële waarde van het vastgoed kondigden de huidige crisis al aan. Ze werden gevolgd door andere elementen die stap voor stap rechtstreeks doordringen tot het beheer van de vastgoedbevak. De druk op de huurwaarden laat zich immers voelen. De beschikbaarheid van de oppervlakten neemt licht toe. De huurders proberen over het algemeen om hun kosten te verminderen, met name door gebruik te maken van de clausules die voorzien zijn in de huurcontracten hetzij om de huurprijzen te verlagen, hetzij om een vervroegde uitstap te onderhandelen. Enkele faillissementen van onze huurders benadrukken de trend⁴⁵.

⁴⁵ Zie Risico's die samenhangen met de economische conjunctuur.



De bezettingsgraad bij de afsluiting van het boekjaar 2009 bedraagt 91,3% tegenover 94,97% op 30 september 2008. de bezettingsgraad die werd waargenomen tijdens dit boekjaar, vertoont een lichte achteruitgang: 93,4% in maart 2009, 92,35% in juni om te eindigen op 91,3% op 30 september 2009.

Deze context draagt bij tot een bevestiging van de instabiliteit, wat de belangrijkste factor van volatiliteit en onzekerheid op de markten en meer specifiek in de vastgoedsector vormt. Door de schaarste van de significante transacties is het voor de vastgoedprofessionals niet mogelijk om vergelijkingswaarden vast te stellen. Vraag en aanbod zijn overhoop gehaald.

Ascencio blijft zich bewust van de hinderlagen. Deze vaststellingen versterken haar wil en haar overtuiging om hoofdzakelijk te investeren in de markt van het handelsvastgoed in de periferie en om zich in veel mindere mate toe te leggen op andere sectoren. De vraag van de beleggers in deze sector richt zich bovendien meer op de nieuwe generatie van winkelcentra die een alternatief vormen voor de klassieke winkelcentra.

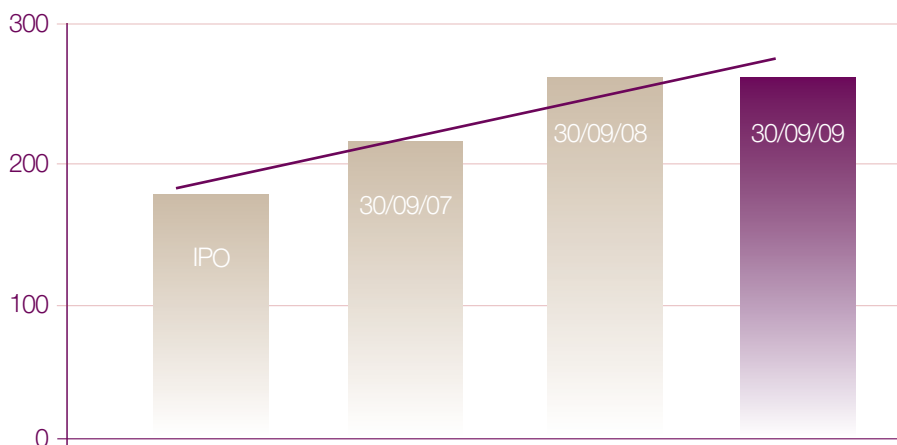
Het blijft belangrijk om handelssites met verschillende merken te verwerven, waarvan de conceptie de circulatie voor de klanten bevordert en dus de stijging van het omzetcijfer in tegenstelling tot het bestemmingsconcept, dat wil zeggen waarbij de klant komt met een welbepaald doel. In dat kader staat de aanwezigheid van nationale merken borg voor een intensief verkeer en trekt dit een clientèle aan, zodat de huurder een toereikend omzetcijfer kan realiseren.

De strategie die Ascencio volgt, heeft het mogelijk gemaakt om de reële waarde van de beginportefeuille te verhogen. De reële waarde van de portefeuille is immers van 171 miljoen EUR bij de beursintroductie geëvolueerd tot 211 miljoen EUR na afloop van het eerste boekjaar, op 30 september 2007. Op 30 september 2008 was de reële waarde van de portefeuille op 252 miljoen EUR gebracht. Na afloop van haar derde boekjaar bedraagt de reële waarde van de portefeuille van Ascencio 260 miljoen EUR (op 30 september 2009).

De trendlijn op onderstaande grafiek toont duidelijk een continue stijging en een stabilisering voor het boekjaar 2009. Ascencio heeft immers verkozen om de economische crisis door te maken door de concretisering van transacties uit te stellen en zich te concentreren op haar activa.

Evolutie van de reële waarde

in miljoenen EUR



DE CONSTATE DIALOOG
MET DE HUURDERS WORDT
HET KERNIDEE VAN EEN
GOED BEHEER

De prioriteiten op beleggingsvlak

Ascencio werkt uitsluitend in het belang van haar aandeelhouders en zoekt bij haar investeringen steeds naar waardecreatie, waarbij tegelijk een diversificatiegraad van minder dan 20% wordt gevrijwaard⁴⁶. Bij de selectie van de gebouwen geeft de vennootschap voorrang aan strikte kwaliteitscriteria. Die gebouwen moeten:

- worden uitgebaat door gerenommeerde merknamen;
- 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);
- mogelijkheden voor hergebruik bieden.

Algemeen worden de acquisitiedossiers pas weerhouden op voorwaarde dat ze financiële perspectieven bieden met een positieve impact op de prestatie en het risicoprofiel van Ascencio. De financiële doelstellingen berusten op het gebruik van rigoureuze evaluatiemodellen die rond welbepaalde financiële criteria zijn opgebouwd. Ascencio besteedt ook aandacht aan de kenmerken van de huurcontracten, en meer in het bijzonder aan hun looptijd en aan de kwaliteit van de huurder. Door gebouwen te kopen die volledig verhuurd zijn op lange termijn aan eerste-klashuurders, verlengt Ascencio de gemiddelde vervaltermijn van haar portefeuille en verhoogt ze haar gemiddelde bezettingsgraad.

Tot slot kiest de vennootschap ook voor de realisatie van arbitrages van de over te dragen gebouwen, door te anticiperen op de marktcycli en regelmatige technische audits te realiseren, die zo volledig mogelijk zijn.



Voornaamste risico's⁴⁷

De voornaamste risico's die de vastgoedbevak het hoofd moet bieden, worden in extensio toegelicht in het begin van onderhavig financieel jaarverslag, in het hoofdstuk "Risicofactoren". Het gaat met name om de risico's die samenhangen met de economische conjunctuur, de risico's die samenhangen met de vastgoedmarkt en de portefeuille van Ascencio (reële waarde van het vastgoed, risico op huurleegstand, risico van insolventie van de huurders, risico's die samenhangen met de ontwikkeling en de acquisitie van projecten, risico van grote werken, risico dat samenhangt met de milieuwetgevingen, risico van verwoesting van de gebouwen), financiële risico's (liquiditeits- en tegenpartijrisico, structuur van de schuld), risico's die samenhangen met de financieringskosten, dekkingsinstrumenten, wisselkoersrisico, kredietrisico, inflatie- en deflatierisico), het risico met betrekking tot de liquiditeit van het Ascencio-aandeel, het risico dat samenhangt met de evolutie van de wetgeving, het risico dat samenhangt met de uitkering van het dividend.

De concretisering van deze risico's kan een ongunstige invloed of impact hebben op de vennootschap, haar activiteit of haar resultaten. Ascencio heeft als voornaamste doelstelling om deze risicofactoren zo goed mogelijk af te bakenen en te beheren.

Sociale, ethische en leefmilieuaspecten bij het beheer van de financiële middelen

Al deze criteria vallen samen met het dagelijks beheer van de vastgoedbevak, uitsluitend in het belang van haar aandeelhouders⁴⁸.

⁴⁶ Overeenkomstig artikel 43 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

⁴⁷ De voornaamste risicofactoren zijn opgenomen in een afzonderlijke rubriek van het financieel jaarverslag, maar worden hier hernomen in toepassing van artikel 119 van het vennootschapswetboek.

⁴⁸ Niettemin werd geen enkele specifieke actie ondernomen om, in de zin van artikel 76 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, sociale, ethische en leefmilieuaspecten in aanmerking te nemen bij het beheer van de financiële middelen en bij de uitoefening van de rechten die samenhangen met de effecten in portefeuille.

De commercialiseringstrategie

Ascencio richt zich tot vastgoedagenten ter plaatse voor de commercialisering van de leegstaande oppervlakten⁴⁹.

Het werk van het commerciële team heeft de ondertekening van 15 nieuwe huurcontracten mogelijk gemaakt in de loop van het boekjaar 2009, waaronder een meerderheid van residentiële huurcontracten en 13 verlengingen/vernieuwingen.

Ascencio ontwikkelt haar commercieel beleid rond twee pijlers.

- De eerste beoogt de versterking van de samenwerking met haar huurders vanaf de verhuring, door de handelaars te begeleiden.
- De tweede pijler is opgebouwd op basis van de bestaande huurcontracten om de initiatieven veel vroeger in te zetten en te anticiperen op de vernieuwingen.

Deze twee commerciële technieken, de ene extern, de andere intern, creëren echte uitwisselingen met de huurder.

Standaardhuurcontract

Voor haar gebouwen sluit Ascencio over het algemeen commerciële huurcontracten af, meestal voor een periode van negen jaar, die overeenkomstig de wettelijke voorschriften opzegbaar zijn. 8 huurders (waarvan 7 residentiële) wilden hun huurcontract voortijdig beëindigen.

De huurgelden worden vooraf betaald in het begin van elke maand of per kwartaal. Ze worden elk jaar geïndexeerd op de verjaardag van het huurcontract⁵⁰.

Een voorziening voor lasten wordt vastgesteld en aangepast in functie van de gemaakte kosten en verbruik. Een afrekening van de effectieve uitgaven wordt elk jaar verstuurd naar de huurders. De roerende voorheffingen en de taksen worden jaarlijks betaald na de kennisgeving aan de huurder van het aanslagbiljet dat de eigenaar heeft ontvangen na eventuele uitsplitsing.

Quality in retail wordt
meer dan ooit retail and quality

Een huurwaarborg wordt gevraagd aan de huurder om het belang van Ascencio te vrijwaren en de naleving van de verplichtingen die zijn opgelegd door het huurcontract, te waarborgen. De waarborg voorziet de blokkering van twee maanden huur, overeenkomstig de wet voor residentiële huurcontracten, en over het algemeen drie tot zes maanden huur voor de andere contracten.

De officialisering van de verhuring omvat de vaststelling van een staat van onderhoud bij aanvang, uitgevoerd op tegenspraak. Ascencio voorziet tevens dat de overdracht van de energiemeters effectief is en kijkt toe op de registratie van het huurcontract.

Bij afloop van het contract wordt een staat van onderhoud bij vertrek opgesteld om het bedrag van eventuele beschadigingen te evalueren.

De huurder kan zijn contract niet overdragen of de ruimten onderverhuren zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van Ascencio. Dat is occasioneel, behalve de gevallen van de grote voedingsmerken zoals Carrefour of Champion die ofwel met zogenaamd geïntegreerde winkels werken, ofwel met franchisers. In dat geval nemen de franchisers het goedgekeurde huurcontract in onderhuur.

Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio heeft geen activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling

⁴⁹ Op 30 september 2009 bedraagt de bezettingsgraad van de vastgoedbevak 91,3%.

⁵⁰ Enkel de nieuwe huurcontracten die zijn afgesloten door Ascencio, bevatten een clause die het mogelijk maakt om een negatieve index uit te sluiten. Het risico in dat opzicht is een mogelijke daling van de huurgelden in geval van negatieve indexering (deflatie)..

Belangrijke gebeurtenissen en transacties van het boekjaar

Acquisities

December 2008

Ascencio heeft het retail park van Jemappes overgenomen op 22 december 2008⁵¹.

Het bedrag van de transactie van dit retail park, dat volledig gerenoveerd werd in 2006, bedraagt 9,770 miljoen EUR⁵².

Het retail park strekt zich uit over een oppervlakte van 9.334 m² bruto en telt 253 parkeerplaatsen.

Op dit ogenblik is de site voor 100% verhuurd. De belangrijkste huurders zijn Carrefour, Dreamland, Sportsworld en Auto 5.

Desinvesteringen⁵³

Maart 2009

Op 5 maart 2009 heeft Ascencio een leegstaand handelsgebouw verkocht van ongeveer 2.500 m², gelegen in Jemeppe-sur-Meuse, voor een bedrag van 1,6 miljoen EUR.

April 2009

Op 15 april 2009 werd de akte ondertekend voor de verkoop van een kleine leegstaande woning gelegen aan de inkom van een handelssite te Deurne. Het bedrag van de transactie bedraagt 72.000 EUR.

Andere markante gebeurtenis die zich heeft voorgedaan vóór de afsluiting van het boekjaar

Twee non-cash elementen zonder monetair effect moeten worden opgenomen in de resultatenrekening, wat leidt tot een daling van het nettoresultaat. Het gaat om de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (norm IAS 40) en de variatie van de reële waarde van de dekkingsinstrumenten (norm IAS 39). Ze beantwoorden aan de toepassing van de boekhoudkundige normen IFRS.

IAS 40 is dus het eerste non-cash element. Het illustreert het verschil in reële waarde van de goederen geëvalueerd door de vastgoedexpert tussen welbepaalde periodes. Dit element vertoont een pervers effect

voor de boekhouding van de vastgoedbevaks, want de goederen worden elk kwartaal opnieuw geëvalueerd in functie van de kortetermijnmarkt, terwijl voor de andere niet-genoteerde vennootschappen, de realiteit van de markt rekening houdt met de economische waarde van de activa op lange termijn.

IAS 39 is het tweede non-cash element dat is opgenomen in de resultatenrekening. Het stemt overeen met de variatie van de reële waarde van financiële instrumenten die bestemd zijn om op lange termijn de schuld tegen variabele rentevoet om te zetten in een schuld tegen vaste rentevoet.

De instrumenten⁵⁴ onderschreven door Ascencio bestaan uit een IRS (interest rate swap) waarmee een vaste rentevoet kan worden verkregen gedurende een bepaalde periode en een optie die begint te lopen aan het einde van diezelfde periode en die de bank het recht geeft om de dekking elk kwartaal te beëindigen of voort te zetten tot de eindvervaldag van het contract. Deze dekkingsinstrumenten worden op hun reële waarde gevaloriseerd aan het einde van elk kwartaal, zoals berekend door de uitgevende financiële instelling.

Deze twee elementen vertegenwoordigen een zuiver boekhoudkundige, punctuele evaluatie, zonder monetair effect van verschillende marktparameters die een onstabiele situatie kennen ingevolge de significante daling van de rentevoeten, waarop Ascencio geen invloed heeft.

De daling van het nettoresultaat wegens de toepassing van de IAS-norm 39 en/of IAS-norm 40 bracht de uitkering van een significant dividend in het gedrang, krachtens artikel 617 van het vennootschapswetboek.

Om zich de technische mogelijkheid voor te behouden om een dividend uit te keren aan het einde van het boekjaar, heeft de buitengewone algemene vergadering van Ascencio cva van **15 september 2009** het principe goedgekeurd om de statutaire en geconsolideerde reserves, afkomstig van de variaties van de reële waarde van de gebouwen die tot dan toe gepresenteerd werden als onbeschikbaar, te herkwalficeren als "beschikbare reserves" in de zin van artikel 617 van het vennootschapswetboek.

⁵¹ Zie persbericht van 12 december 2008

⁵² Deze site werd verworven tegen een waarde die niet groter is dan diegene die is vastgelegd door de expert en die niet ouder is dan drie maanden op het ogenblik van de transactie.

⁵³ Deze goederen werden verkocht tegen een waarde die hoger is dan de reële waarde zoals uitgedrukt door de expert.

⁵⁴ De dekkingsinstrumenten van Ascencio zijn niet van het type "full hedge" en zijn derhalve opgenomen in de resultatenrekening.

Markante gebeurtenis die zich heeft voorgedaan na de afsluiting van het boekjaar

Oktober 2009

Op 7 oktober 2009 heeft Ascencio een gedeeltelijk leegstaand kantoorgebouw van ongeveer 1.500 m², gelegen in Hoboken, verkocht voor een bedrag van 800.000 EUR. Het bedrag van de verkoop is groter dan de reële waarde van de site, zoals bepaald door de Vastgoedexpert van de vastgoedbevak bij het verlijden van de akte (ofwel 712.858 EUR).

Geen enkel ander markant feit heeft na 30 september 2009 invloed gehad op de ontwikkeling van de vastgoedbevak, noch op de jaarlijkse financiële staten.

Belangenconflict

Geen enkele nieuwe transactie heeft plaatsgevonden tussen personen of verbonden vennootschappen en heeft aanleiding gegeven tot een informatie van het CBFA overeenkomstig artikel 24 van het koninklijk besluit met betrekking tot de vastgoedbevak. De transacties die worden beoogd door toelichting 37, vormen slechts de uitvoering van rechten en plichten die samenhangen met contracten voorafgaand aan het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2009, naar aanleiding waarvan de toepasselijke reglementaire bepalingen in acht werden genomen.

Akkoorden met verbonden partijen

De akkoorden die werden afgesloten met de copromotoren, namelijk Eric, Carl en John Mestdagh enerzijds en Fortis Real Estate anderzijds, net zoals de akkoorden die werden afgesloten met de partijen verbonden met de copromotoren, werden niet gewijzigd in de loop van dit boekjaar. De transacties met de verbonden partijen maken het voorwerp uit van toelichting 37. Het gaat om de huurgelden van de groep Mestdagh en de uitvoering van de kredietovereenkomsten met BNP Paribas Fortis evenals, voor een klein deel, om een doorfacturering van administratieve kosten. Deze transacties worden beoogd door artikel 24 van het koninklijk besluit van 10 april 1995. In de loop van het afgelopen boekjaar werd geen enkele transactie beslist die buiten het normale kader van de zaken tussen Ascencio en haar gebruikelijke dienstverstrekkers valt.



Hoboken :
Sint-Bernardsesteenweg 586

Algemene toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

afgesloten op 30 september 2009⁵⁵

Geconsolideerde balans

Activa

Op 30 september 2009 bedroeg de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zoals gedefinieerd door toepassing van de norm IAS 40) 260.728 KEUR (te vergelijken met 252.566 KEUR op 30 september 2008). De andere vaste activa omvatten het ontwikkelingsproject (in Hamme-Mille) voor 34 KEUR, het gebouw dat wordt gebruikt door de administratieve diensten van Ascencio voor 554 KEUR, enkele afschrijfbaar materiële vaste activa (meubilair en kantoomateriaal) voor 38 KEUR en tot slot diverse andere financiële vaste activa voor 343 KEUR.

De handelsvorderingen die zijn opgenomen bij de vlottende activa, zijn weinig geëvolueerd in de loop van het boekjaar (920 KEUR op 30 september 2009 te vergelijken met 783 KEUR op 30 september 2008) en wijzen zelfs op een lichte verbetering van de betaaltermijnen in vergelijking met vorig boekjaar (toelichting 10 in het hoofdstuk over de geconsolideerde rekeningen). De beschikbare geldelijke middelen bedragen 6.518 KEUR (te vergelijken met 6.293 KEUR op 30 september 2008).

(x '1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
ACTIVA	269.319	264.086	219.371
Vaste activa	261.697	254.364	212.824
Vlottende activa	7.622	9.722	6.547
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	269.319	264.086	219.371
Eigen vermogen	146.948	152.824	151.572
Langlopende verplichtingen	119.639	99.429	59.994
Kortlopende verplichtingen	2.732	11.833	7.805

Verplichtingen

Het eigen vermogen van de vennootschap op geconsolideerde basis wordt op 30 september 2009 vastgesteld op 146.948 KEUR, waarvan 7.810 KEUR in de vorm van beschikbare reserves. De onbeschikbare reserves, bij de afsluiting van vorig boekjaar, werden geherkwalificeerd tot beschikbare reserves ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 september 2009.

De bankschulden die zijn opgenomen bij de verplichtingen, kunnen als volgt worden gedetailleerd:

- 106.405 KEUR in de vorm van voorschotten op vaste termijn (Roll Over)
- 4.491 KEUR in de vorm van leasingschulden
- 959 KEUR in de vorm van investeringskredieten

ofwel een totaal van 111.855 KEUR (tegenover 97.670 KEUR op 30 september 2008), uitgesplitst in 111.047 KEUR bij langlopende verplichtingen en 808 KEUR bij kortlopende verplichtingen. De stijging van de schuld wordt voornamelijk verklaard door de acquisitie van het winkelcentrum van Jemappes in december 2008.

De langlopende verplichtingen omvatten eveneens de schuld die ontstaat uit de boeking van de variaties van de reële waarde op de dekkingsinstrumenten (IRS CALLABLE). Dit bedrag is met 6.240 KEUR gestegen tijdens dit boekjaar (7.976 KEUR op 30 september 2009 in vergelijking met 1.736 KEUR op 30 september 2008) ingevolge de negatieve variatie van de reële waarde als gevolg van de daling die werd geregistreerd op de rentevoeten.

⁵⁵ De geconsolideerde jaarrekeningen, afgesloten op 30 september 2009, worden vergeleken met de geconsolideerde jaarrekeningen, afgesloten op 30 september 2008.

De daling die werd geregistreerd bij de kortlopende verplichtingen, wordt hoofdzakelijk verklaard door de betaling in de loop van het boekjaar van de exit taks (5.792 KEUR) en de roerende voorheffing op consolidatieboni (2.525 KEUR), opgenomen in de rekeningen afgesloten op 30 september 2008.

De intrinsieke waarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt vastgesteld op 49,30 EUR op 30 september 2009 (51,27 EUR op 30 september 2008).

(x '1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Schuldratio	45,31%	42,05%	30,55%
Diversificatieratio	17,74%	18,57%	20,86%
Intrinsieke waarde per aandeel voor uitkering (in EUR)	49,30	51,27	50,85
Aantal aandelen ⁵⁶	2.980.625	2.980.625	2.980.625

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

(x '1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Vastgoedresultaat	18.497	17.223	13.732
Technische kosten	-1.160	-736	-263
Beheerkosten vastgoed	-1.151	-1.175	-812
Andere vastgoedkosten	-517	-270	-361
Algemene kosten	-1.709	-1.798	-2.008
Andere operationele kosten en opbrengsten	95	384	-186
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	14.055	13.628	10.102
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	14	335	32
Interestkosten	-4.075	-4.525	-1.967
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-43	-34	-28
Belastingen op het lopende nettoresultaat	0	-205	-167
Lopend nettoresultaat ⁵⁷	9.951	9.199	7.972
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	7	61	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-857	863	3.955
Resultaat op de portefeuille IAS 39	-850	924	3.955
Nettoresultaat	2.861	8.387	11.927
Lopend nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,34	3,09	2,67
Nettoresultaat (EUR)	0,96	2,81	4,00

⁵⁶ Het aantal aandelen, ofwel 2.980.625, stemt overeen met het aantal aandelen in omloop en is gelijk aan de noemer. Ascencio houdt geen eigen aandeel aan.

⁵⁷ Het lopende nettoresultaat is het operationele resultaat na verrekening van de financiële lasten van het boekjaar, maar zonder impact van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de dekkingsinstrumenten.

Het vastgoedresultaat is met 7,4% gestegen (ingevolge de acquisitie van het winkelcentrum van Jemappes) ondanks een daling van de bezettingsgraad voor de hele portefeuille met 94,9% op 30 september 2008 tot 91,3% op 30 september 2009.

De technische kosten zijn met meer dan 57% gestegen, met name als gevolg van grote werken die werden uitgevoerd op de sites van Overijse (383 K EUR), Gembloux (298 K EUR) en Verviers (107 KEUR), maar het operationele resultaat vóór resultaat op portefeuille vertoont evenwel een lichte stijging (3,1%) dankzij de controle die is uitgeoefend op de algemene kosten.

Dankzij de daling van de financiële rentelasten (4.075 KEUR op 30 september 2009 te vergelijken met 4.525 KEUR op 30 september 2008) en de afwezigheid van belasting op resultaat, vertoont het lopende nettoresultaat een stijging met 8,2%.

Het resultaat op portefeuille op 30 september 2009 wordt vastgesteld op -850 KEUR en bevat een negatieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met -857 KEUR en een meerwaarde gerealiseerd op verkoop van gebouwen voor een bedrag van 7 KEUR.

- De raad van bestuur heeft beslist een nettodividend per aandeel van 2,31 EUR voor te stellen.

De impact van de IAS-norm 39 induceert in de resultatenrekening een latente last van 6.240 KEUR doordat de variatie van de reële waarde van de dekkingsinstrumenten van de rentevoeten (IRS CALLABLE SWAP) per 30 september 2009 geboekt is bij de financiële lasten. Deze niet-uitbetaalde last drukt de kosten uit die de vastgoedbevak zou hebben gedragen, indien ze een einde had gesteld aan deze dekkingsinstrumenten op 30 september 2009.

Het geconsolideerde nettoresultaat op 30 september 2009 wordt uiteindelijk vastgesteld op 2.861 KEUR, een daling met 65,89% in vergelijking het nettoresultaat van vorig boekjaar.

Rekening houdend met de niet-uitbetaalde elementen die geboekt zijn in de resultatenrekening, heeft de raad van bestuur beslist om de gewone algemene vergadering een dividend voor te stellen dat een beetje lager was dan dat van vorig boekjaar, ofwel een nettodividend per aandeel van 2,31 EUR (2,72 EUR bruto).

Het resultaat wordt herleid per aandeel in onderstaande tabel:

Geconsolideerde resultaten per aandeel (in EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Nettoresultaat	0,96	2,81	4,00
Brutodividend	2,72	2,94	2,48
Nettodividend	2,31	2,50	2,11

Historische analyse van de geconsolideerde rekeningen⁵⁸

Analyse van de geconsolideerde jaarrekeningen afgesloten op 30 september 2008

Samenvatting van de geconsolideerde balans 2008

De vaste activa omvatten voornamelijk de vastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 252.566 kEUR, financiële activa voor 611 kEUR, bestaande uit garanties voor 37 kEUR en langetermijnbeleggingen voor 574 kEUR.

Deze rubriek bevat andere vaste activa voor 732 kEUR waarvan 653 kEUR voor het gebouw dat wordt gebruikt door de vastgoedbevak.

De vlottende activa verzamelen belastingvorderingen voor 2.549 kEUR (voornamelijk roerende voorheffingen die moeten worden gerecupereerd), handelsvorderingen voor 783 kEUR, kas en kasequivalenten voor

6.293 kEUR en diverse andere posten voor 97 kEUR.

Bij de verplichtingen wordt het eigen vermogen (voor uitkering) vastgesteld op 152.824 kEUR.

De langlopende verplichtingen omvatten onder meer de bankschulden voor 92.364 kEUR, gebruikt in de vorm van voorschotten op vaste termijn en leasingvastgoed voor 4.512 kEUR.

De kortlopende verplichtingen bestaan hoofdzakelijk uit belastingsschulden voor 8.802 kEUR, namelijk de exit taksen en de roerende voorheffingen op verefeningsboni van de filialen die werden opgeslorpt in de loop van dit boekjaar.

(x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
ACTIVA	264.086	219.371
Vaste activa	254.364	212.824
Vlottende activa	9.722	6.547
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	264.086	219.371
Eigen vermogen	152.824	151.572
Langlopende verplichtingen	99.429	59.994
Kortlopende verplichtingen	11.833	7.805

Samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekening 2008

De belangrijkste elementen van de resultatenrekening zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

Geconsolideerde resultaten (x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Vastgoedresultaat	17.223	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	13.628	10.102
Resultaat op portefeuille	924	3.955
Financieel resultaat	-5.960	-1.963
Belasting	-205	-167
Nettoresultaat	8.387	11.927
Brutodividend ⁵⁹ voorgesteld voor uitkering	8.763	7.399

⁵⁸ De toelichtingen betreffende de geconsolideerde jaarrekeningen afgesloten op 30 september 2008 en 30 september 2007, zijn woordelijk en integraal opgenomen in de vorige financiële jaarverslagen. Aangezien het eerste boekjaar betrekking heeft op de periode van 10 mei 2006 tot 30 september 2007, de erkenning van de vastgoedbevak werd verkregen op 31 oktober 2006 en het patrimonium van de vastgoedbevak werd samengesteld tijdens dit boekjaar, kan geen enkele vergelijking van de cijfers uit het verleden relevant zijn. Het is niet relevant om de geconsolideerde rekening afgesloten op 30 september 2008 te vergelijken met diegene die afgesloten werd op 30 september 2007.

⁵⁹ Het dividend wordt berekend op statutaire basis.

Het totaalbedrag van de huurgelden die werden geïnd in de loop van dit boekjaar, bedraagt 17.264 KEUR en leidt na aftrek van de operationele lasten tot een operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille van 13.628 KEUR.

Het resultaat op portefeuille, dat wordt vastgesteld op 924 KEUR, bevat de waardevariëaties op de gebouwen van de vennootschap voor een bedrag van 1.320 KEUR, de opname van een goodwill voor een bedrag van - 457 KEUR en ten slotte een meerwaarde op verkoop van gebouwen voor een bedrag van 61 KEUR.

Het financiële resultaat tot beloop van -5.960 KEUR omvat dan weer een niet-uitbetaalde last van 1.736 KEUR⁶⁰, geïnduceerd door de tenlasteneming van de waardevariatie van de dekkingsinstrumenten van de rentevoeten (IRS CALLABLE SWAP) op 30 september 2008. Deze niet-uitbetaalde last drukt de kosten uit die de vastgoedbevak zou hebben gedragen, indien ze een einde had gesteld aan deze dekkingsinstrumenten op 30 september 2008.

Het is belangrijk erop te wijzen dat op deze datum de volatiliteit op de financiële markten bijzonder groot was als gevolg van de financiële crisis, wat tot ongebruikelijke waardevariëaties heeft geleid.

Het geconsolideerde nettoresultaat wordt uiteindelijk vastgelegd op 8.387 KEUR.

Het resultaat wordt herleid per aandeel in onderstaande tabel:

Geconsolideerde resultaten per aandeel	30/09/2008	30/09/2007
Nettoresultaat	2,81	4,00
Brutodividend	2,94	2,48
Nettodividend	2,50	2,11
Pay out ratio	104,48%	62%

Analyse van de geconsolideerde jaarrekeningen afgesloten op 30 september 2007

Samenvatting van de geconsolideerde balans 2007

(x '1.000 EUR)	30/09/2007
ACTIVA	219.371
Vaste activa	212.824
Vlottende activa	6.547
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	219.371
Eigen vermogen	151.572
Langlopende verplichtingen	59.994
Kortlopende verplichtingen	7.805

⁶⁰ Deze waardevariatie vloeit voort uit de *market to market* valorisatie van de financiële instrumenten op 30 september 2008, vastgesteld door de banken

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 taken 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.

Samenvatting van de geconsolideerde resultatenrekening 2007

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

Geconsolideerde resultaten (in EUR)	30/09/2007
Vastgoedresultaat	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	10.102
Operationeel resultaat	14.057
Nettoresultaat	11.927
Brutodividenden ⁵⁹	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 bankschuld 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 (EUR)	30/09/2007
Vastgoedresultaat	4,61
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	3,39
Operationeel resultaat	4,72
Nettoresultaat	4,00
Brutodividenden	2,48

Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2009

De statutaire zaakvoerder wil een dividenduitkeringsbeleid handhaven dat gebaseerd is op de cash flow die gegenereerd wordt door de vennootschap.

De toepassing van de IAS-normen 39 en 40 (niet-monetaire variaties van reële waarde zonder impact op de cashflow) heeft evenwel een negatief nettoresultaat met zich gebracht vanaf het eerste kwartaal. Bijgevolg bleek elke uitkering onmogelijk te zijn.

Artikel 617 van het vennootschapswetboek voorziet immers dat geen enkele uitkering kan gebeuren, wanneer op de datum van de afsluiting van het laatste boekjaar, het nettoactief lager is of zou worden dan het bedrag van het volstorte kapitaal of, als dat bedrag hoger is, van het opgevraagde kapitaal, verhoogd met alle reserves die niet mogen worden uitgekeerd door de wet of de statuten.

Op 30 september 2009 werd het nettoresultaat positief afgesloten op 2.860 KEUR. Dit bedrag maakte evenwel geen uitkering mogelijk van een dividend dat vergelijkbaar is met dat van het vorige boekjaar, waarvan het uiteindelijke nettoresultaat 8.388 KEUR bedroeg.

- De statutaire zaakvoerder wil een dividenduitkeringsbeleid handhaven dat gebaseerd is op de cash flow die gegenereerd wordt door de vennootschap.

Om zichzelf de technische mogelijkheid voor te behouden om een dividend⁶¹ uit te keren aan het einde van het boekjaar, heeft de statutaire zaakvoerder zodoende een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen⁶² van de vastgoedbevak, die plaatsvond op 15 september 2009. Op de agenda stond de herkwalificatie van de statutaire en geconsolideerde reserves ontstaan uit de positieve variaties van de reële waarde van de gebouwen, die onbeschikbaar waren, in beschikbare reserves. Deze operatie heeft het mogelijk gemaakt om de toewijzing van deze reserves te wijzigen, om ze beschikbaar te maken in de zin van artikel 617 van het vennootschapswetboek.

De uitkering van een dividend brengt uiteraard een daling van het nettoactief met zich, die gelijk is aan het uitgekeerde bedrag, en een stijging van de schuldgraad op het ogenblik van de betaling, nadat de algemene vergadering het voorgestelde dividend heeft goedgekeurd. Deze stijging bedraagt 3,02% in het geval van Ascencio.

⁶¹ Berekend op statutaire basis overeenkomstig artikel 7 van het KB van 21 juni 2006

⁶² Tijdens de raad van bestuur van 12 augustus 2009



Onderstaande tabel presenteert in detail de berekening van het gecorrigeerde nettoresultaat op geconsolideerde basis en de berekening van het dividend dat wordt voorgesteld voor uitkering op statutaire basis.

Gecorrigeerd resultaat (op basis van de statutaire rekeningen)		30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Nettoresultaat		2.860	8.388	11.924
+	Afschrijvingen	41	35	19
+	Waardeverminderingen	103	41	0
-	Hervattingen van waardeverminderingen	0	0	0
-	Hervattingen overgedragen en verdisconteerde huurgelden	0	0	0
+/-	Andere niet-monetaire elementen (waardevar. op financiële participaties)	1	2	-376
+/-	Andere niet-monetaire elementen (waardevar. op financiële instrumenten)	6.240	1.736	0
+/-	Andere niet-monetaire elementen (andere niet-monetaire elementen)	0	85	35
+/-	resultaat op verkoop van vastgoed	-7	-61	0
+/-	Variaties van de reële waarde van het vastgoed	857	-1.873	-3.955
= Gecorrigeerd nettoresultaat (A)		10.095	8.353	7.647
Nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsplicht (B)				
+/-	Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar	7	61	0
-	Meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar, vrijgesteld van de uitkeringsplicht			
+	Meerwaarden vooraf gerealiseerd op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht			
= Nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsplicht (B)		7	61	0
(A) + (B) =		10.102	8.414	7.647

Zich welbewust van de financiële, economische en reglementaire context, maar ook bekommerd om zichzelf de middelen aan te reiken om de vennootschap te ontwikkelen en het vertrouwen van de aandeelhouders te belonen, stelt de statutaire zaakvoerder de algemene vergadering voor om een nettodividend⁶³ van 2,31 EUR per aandeel uit te keren.

Hier dient evenwel benadrukt dat, om dat bedrag uit te keren, Ascencio uitzonderlijk een bedrag van 5.247 KEUR zal inhouden op de statutaire beschikbare reserves. Na toewijzing van het resultaat zal het saldo van de statutaire beschikbare reserves op 30 september 2009 2.561 KEUR bedragen.

Voorzover er geen negatieve impact is afkomstig van niet-monetaire elementen en voorzover ze haar cash flow kan handhaven, zou de vastgoedbevak de uitkering van een dividend moeten kunnen verzekeren voor het volgende boekjaar.

Onzekerheden

Net als bij de afsluiting van het vorige boekjaar bestaan er nog heel wat onzekerheden.

De experts proberen te bepalen wanneer de economie opnieuw zal aantrekken. Na een kleurloos boekjaar 2009 wil Ascencio waakzaam blijven voor de mogelijkheid om nieuwe groeioperaties af te sluiten. Hoewel ze nog over marges beschikt op haar kredietlijnen, bestudeert Ascencio de mogelijke versterking van haar eigen vermogen als de marktomstandigheden het toelaten.

Andenne :
Rue de la Papeterie 20C

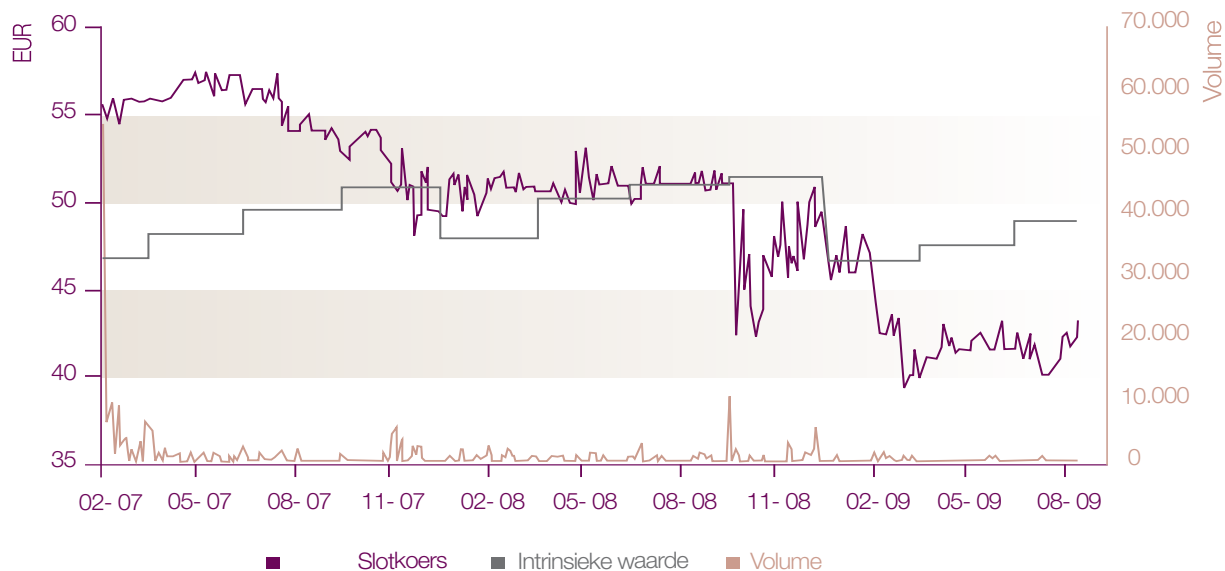
⁶³ Het voorgestelde dividend neemt artikel 7 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 in acht. Het is hoger dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat, verminderd met de impact van de schuldgraadvermindering in de loop van het boekjaar, zoals blijkt uit de statutaire jaarrekeningen.





Evolutie van het aandeel

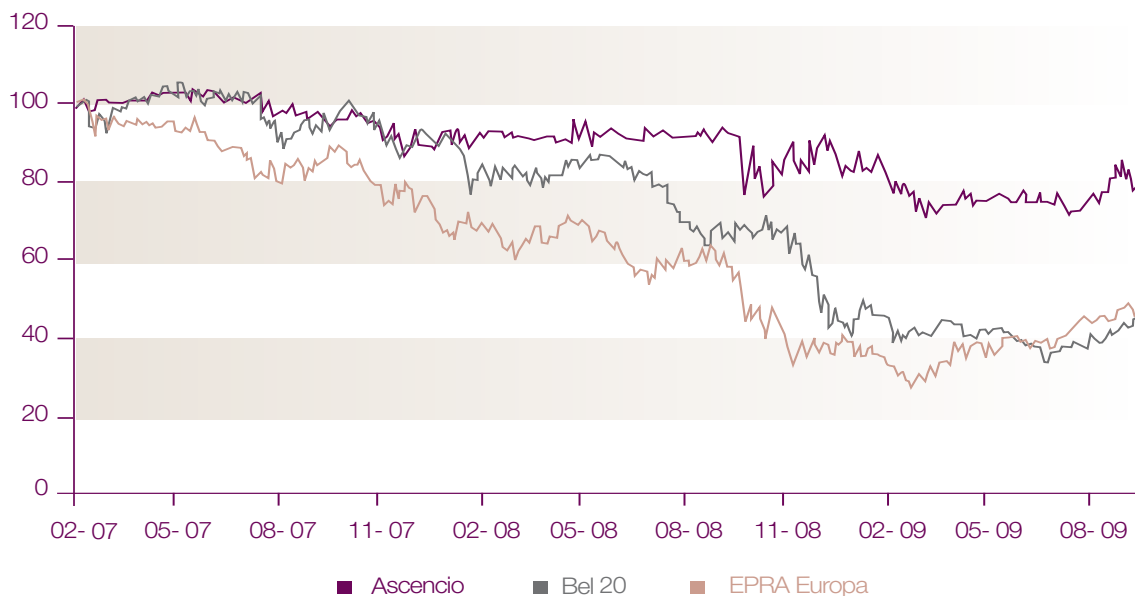
Evolutie van de slotkoers en de intrinsieke waarde⁶⁴



Het Ascencio-aandeel, op de beurs geïntroduceerd op 14 februari 2007, is momenteel genoteerd op de dubbele fixingmarkt van Euronext Brussel en Parijs. Op 30 september 2009 bedroeg de koers van Ascencio bij de sluiting van de markten 44,50 EUR. Dit weerspiegelt een waardevermindering van 9,7% in vergelijking met haar intrinsieke waarde (voor uitkering van het dividend) van 49,30 EUR.

De koers van Ascencio is vooral gedaald tijdens de eerste maanden van 2009. Deze periode viel samen met de publicatie⁶⁵ van de vennootschap, waarin ze haar onzekerheid uitte over de mogelijkheid om een dividend uit te keren voor het boekjaar 2009.

Vergelijking index 100



⁶⁴ De evolutie van de slotkoers loopt tot en met 30 september 2009. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

⁶⁵ Zie persberichten van 13 februari en 19 mei 2009.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de koers van Ascencio een evolutie heeft gevolgd, die vergelijkbaar is met die van de Bel 20 en de EPRA Europe⁶⁶ van februari 2007 tot midden 2008. De Bel20 evenals de EPRA zijn dan aan een verschrikkelijke daling begonnen tot de maand maart 2009, alvorens zich geleidelijk weer te herstellen in de loop van de laatste zes maanden. De koers van Ascencio viel in maart 2009 terug tot 39,50 EUR en stabiliseerde zich vervolgens in een vork van 40 à 42 EUR gedurende een overgangsperiode, alvorens weer te stijgen eind augustus 2009. Het volume verhandelde effecten is met bijna 35% gedaald in 2009.

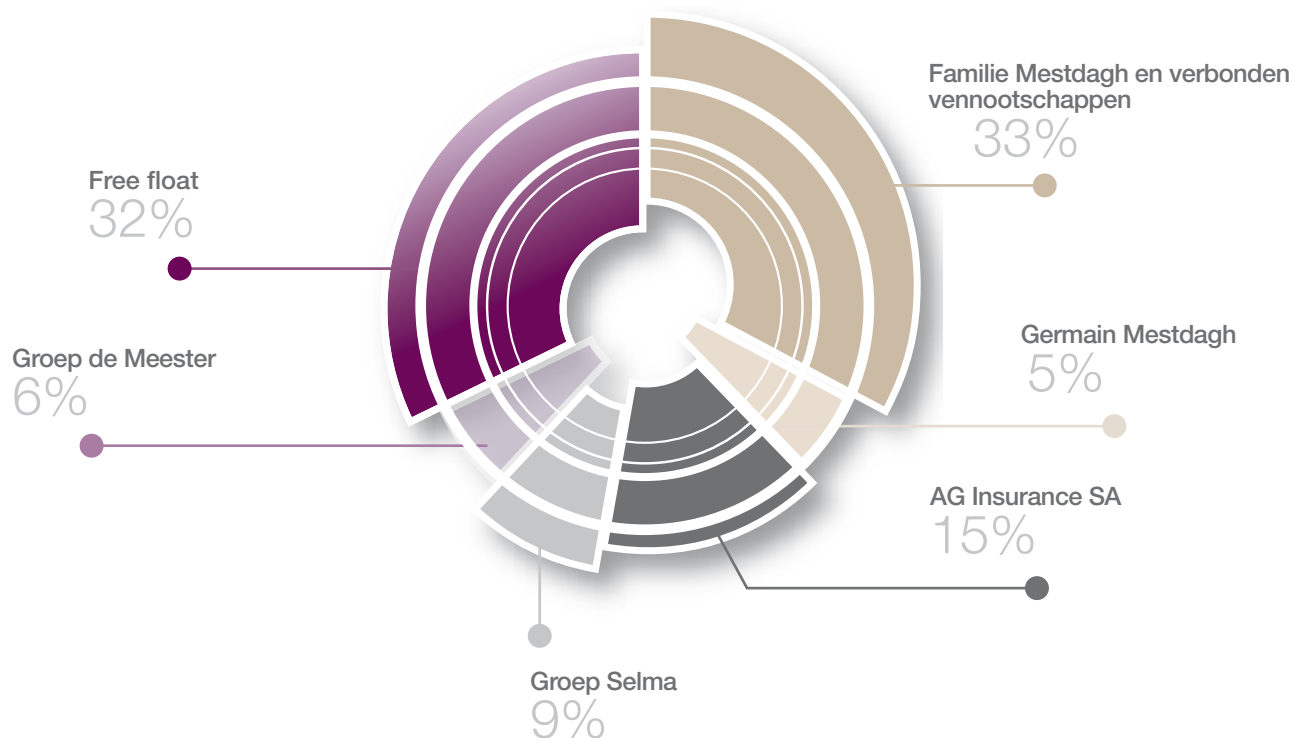
In EUR	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Aantal genoteerde aandelen	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Aantal uitgegeven aandelen	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Beurskapitalisatie op basis van de slotkoers	132.637.813	151.173.812	157.973.125
Slotkoers op 30 september	44,50	50,90	53,00
Hoogste koers	51,00	54,20	57,50
Laagste koers	39,50	49,20	52,50
Gemiddelde koers ⁶⁷	44,00	51,13	55,69
Jaarlijks volume	65.611	99.677	269.046
Gemiddeld maandelijks volume	5.468	8.306	33.630
Velociteit ⁶⁸	2,20	3,93	5,83
Intrinsieke waarde van een aandeel (in EUR voor uitkering)	49,30	51,27	50,85
Brutodividend per aandeel	2,72	2,94	2,48
Nettodividend per aandeel	2,31	2,50	2,11

⁶⁶ De index EPRA is zodanig gestructureerd dat ze de algemene trend van de koers van de Europese en wereldwijde aandelen van de vastgoedsector weergeeft (bron: www.epra.com).

⁶⁷ Het gaat om het gemiddelde van de slotkoers.

⁶⁸ Totaalaantal aandelen dat verhandeld werd over het jaar, gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen, volgens de definitie van Euronext.

Aandeelhouderschap van Ascencio CVA⁶⁹



In bovenstaande grafiek worden de aandeelhouders weergegeven, die meer dan 5% van de Ascencio-aandelen aanhouden, waarvan het detail er als volgt uitziet op 30 september 2009⁷⁰

Aandeelhouder	Aantal aangehouden aandelen	Participatie
Groep de Meester	165.147	5,54%
Groep Selma	258.435	8,67%
AG Insurance ⁷¹	447.946	15,03%
Familie Mestdagh en verbonden vennootschappen	996.313	33,43%
Germain Mestdagh	160.798	5,39%
Free float	951.986	31,94%
Total	2.980.625	100%

⁶⁹ Het aantal aandelen is gelijk aan het aantal stemrechten.

⁷⁰ Voor het overige verwijst Ascencio naar de verklaringen inzake transparantie en ook naar de formulieren die worden ingevuld overeenkomstig artikel 74 van de wet van 2 april 2007, die beschikbaar zijn op de website www.ascencio.be.

⁷¹ Via verschillende participaties wordt de controle over AG Insurance uitgeoefend tot beloop van 75% door Fortis Holding en 25% door Fortis Bank.



Vastgoedverslag

Vastgoed portefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde op 30 september 2009, wordt vastgesteld op 260.727.634 EUR⁷², een stijging met 3,23% in vergelijking met 30 september 2008 (252.566.012 EUR). Deze stijging wordt verklaard door de acquisitie van het retail park van Jemappes en compenseert de lichte daling van de reële waarde van de portefeuille.

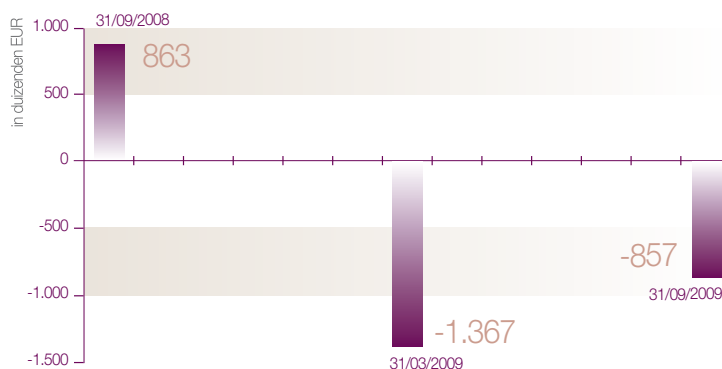
In vergelijking met het vorige kwartaal, waarin de reële waarde van de portefeuille werd vastgesteld op 260.972.139 EUR, is een lichte daling opgetreden. We zien evenwel dat, nadat in de loop van het eerste kwartaal een daling van de reële waarde in de orde van 2,8% bij niet-constante perimeter, was geleden, de reële waarde van de portefeuille weer is toegenomen tot het derde kwartaal. Als we de reële waarde van de portefeuille bij constante perimeter tussen de boekjaren vergelijken, dan is het geregistreerde verschil – namelijk 0,4% -miniem.

Onderstaande grafiek toont dat de reële waarde van de portefeuille relatief stabiel is gebleven tijdens het boekjaar 2009 en geen catastrofale waardeverminderingen, zoals was aangekondigd voor de vastgoedsector, heeft geleden.

Op 30 september 2009 bedraagt de bezettingsgraad 91,3%⁷³ tegenover 94,97% op 30 september 2008. De effecten van de beurscrisis laten zich gevoelen bij de kleine handelaars, met verschillende faillissementen tot gevolg sinds het begin van dit jaar. Ascencio profiteert van de huurleegstand om renovatiewerken uit te voeren in de vrijgekomen commerciële units, teneinde haar patrimonium beter te valoriseren en haar commerciële aantrekkingskracht te vergroten voor nieuwe huurders.

Ascencio wil haar activiteiten opnieuw centreren op de sector van het handelsvastgoed, waar zij de meeste competenties heeft. Zodoende zullen de gebouwen uit de kantoor- en semi-industriële sector, die vanaf het begin zijn ingebracht in de vastgoedbevak en die momenteel leegstaan, de komende jaren geleidelijk verkocht of opnieuw ontwikkeld worden.

Evolutie van de variatie van de reële waarde van de portefeuille



Kerncijfers

(inEUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Investeringswaarde	267.676.426	259.710.767	216.865.313
Reële waarde	260.727.634	252.566.012	211.155.816
Huurgelden ⁷⁴ (incl. gewaarborgde huurgelden)	18.204.086	18.155.486	15.827.650
Huurcontracten met inbegrip van de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	19.948.895	19.132.596	16.069.150
Brutorendement	6,80%	6,99%	7,09%
Nettorendement*	6,61%	6,88%	6,95%
Bezettingsgraad	91,3%	94,97%	96,75%

* netto initieel rendement met inbegrip van de huurwaarborgen

⁷² De portefeuille van Ascencio wordt verzekerd tot beloop van 158,235 miljoen EUR.

⁷³ Op basis van de geraamde huurwaarde (GHW) drukt de bezettingsgraad het percentage van de huurgelden van de bezette gebouwen uit, in vergelijking met de som van de huurgelden van de bezette gebouwen en de GHW van de niet-bezette gebouwen.

⁷⁴ De contractuele huurgelden verschillen van de ontvangen huurgelden. De huurinkomsten zijn immers gebaseerd op de som van de ontvangen huurgelden en zijn hoger dan de som van de contractuele huurgelden.

Spreiding van de portefeuille per activiteitssector

Spreiding van de portefeuille per activiteitssector⁷⁵

	Oppervlakte (m²) Op 30/09/2009	Reële waarde (EUR) Op 30/09/2009	Reële waarde (EUR) Op 30/09/2008	Reële waarde (EUR) Op 30/09/2007
Handelsgebouwen	208.335	228.565.642	217.064.085	174.566.318
Andere	52.775	32.161.992	35.501.927	36.589.498
Totaal	261.110	260.727.634	252.566.012	211.155.816

Handelsgebouwen

Naam	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs ⁷⁶	Bezettings %	Contractuele huurprijs + GHW op leegstand ⁷⁶	Geraamde Huurwaarde (GHW) ⁷⁶
Aarschot	Liersesteenweg - 3200 Aarschot	2.955 m²	234	100%	234	223
Andenne	Avenue Roi Albert - 5300 Andenne	2.300 m²	137	100%	137	173
Andenne	Rue de la Papeterie 20C - 5300 Andenne	990 m²	107	100%	107	104
Anderlecht	Ninoofsesteenweg 1024 - 1070 Brussel	1.061 m²	117	100%	117	111
Oudergem	Waversesteenweg 1130 - 1160 Brussel	1.810 m²	243	100%	243	226
Berchem	Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	2.685 m²	211	100%	211	215
Boncelles Condroz	Route du Condroz 20-24 - 4100 Boncelles	2.557 m²	479	100%	479	451
Boncelles Tillf	Rue de Tillf 114 - 4100 Boncelles	597 m²	102	100%	102	102
Braine-l'Alleud Sébastien	Place St-Sébastien 15 - 1420 Braine-l'Alleud	1.525 m²	80	100%	80	107
Brugge	Legeweg 160 - 8000 Brugge	1.000 m²	107	100%	107	105
Chapelle lez Herlaimont	Rue de Hestre 93 - 7160 Chapelle lez Herlaimont	2.237 m²	173	100%	173	145
Charleroi Noord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1.207 m²	71	100%	71	71

Loverval :
Route de Philippeville 136



⁷⁵ Het is niet in het belang van de aandeelhouder om waarden per gebouw te publiceren.

⁷⁶ In duizenden EUR

Handelsgebouwen

Naam	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs ⁷⁶	Bezettings %	Contractuele huurprijs + GHW op leegstand ⁷⁶	Geraamde Huurwaarde (GHW) ⁷⁶
Chatelet	Rue de la Station 55 - 6200 Chatelet	2.500 m ²	138	100%	138	175
Chatelineau Grand Trieu	Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	1.924 m ²	96	100%	96	125
Couillet	Chaussée de Philippeville 219 - 6001 Couillet	2.605 m ²	184	89%	206	195
Couillet Boutiques	Chaussée de Philippeville 304-317- 6010 Couillet	294 m ²	43	100%	43	45
Courcelles Juin	Rue du 28 juin - 6180 Courcelles	2.301 m ²	137	100%	137	133
Courcelles Roosevelt	Place Fr. Roosevelt 56-58 - 6180 Courcelles	1.135 m ²	117	100%	117	85
Couvin	Route Charlemagne - 5660 Couvin	1.183 m ²	105	100%	105	98
Dendermonde Heirbaan	Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	3.090 m ²	327	100%	327	201
Dendermonde Mechelsestwg	Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	4.746 m ²	326	97%	335	368
Dendermonde Oude Vest	Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	1.663 m ²	238	100%	238	228
Deurne	Lakborslei 143-161 - 2100 Deurne	4.130 m ²	292	100%	292	288
Dison	Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison	2.272 m ²	43	29%	149	149
Florennes	Place Verte 22 - 5620 Florennes	1.270 m ²	86	100%	86	92
Frameries	Rue Archimède - 7080 Frameries	2.180 m ²	156	100%	156	153
Gembloux	Avenue de la Faculté d'Agronomie - 5030 Gembloux	1.945 m ²	90	51%	175	175
Gent Dampoort	Pilorijsstraat 20 - 9000 Gent	2.889 m ²	268	100%	268	260
Gerpinnes	Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpinnes	3.369 m ²	244	100%	244	307
Gerpinnes Bultia	Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpinnes	1.500 m ²	116	100%	116	109
Gerpinnes Shopping Sud	Route de Philippeville 136 - 6280 Loverval	8.051 m ²	513	100%	513	523
Ghlin	Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	1.957 m ²	110	100%	110	137
Gilly Ransart	Chaussée de Ransart 252 - 6060 Gilly	2.113 m ²	168	89%	188	159
Gosselies Vandervelde	Rue Vandeveld 67 - 6041 Gosselies	1.323 m ²	54	100%	54	79

⁷⁶ In duizenden EUR

Loverval : Route de Philippeville 136
Boncelles : Route du Condroz 20-24.
Boncelles : Route du Condroz 20-24.

Handelsgebouwen

Naam	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs ¹⁶	Bezettings %	Contractuele huurprijs + GHW op leegstand ¹⁶	Geraamde Huurwaarde (GHW) ¹⁶
Gozée	Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	2.431 m ²	153	100%	153	182
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	2.692 m ²	160	100%	160	192
Hannut	Route de Landen - 4280 Hannut	5.324 m ²	458	100%	458	424
Hannut Retail park	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	10.116 m ²	729	93%	786	804
Herstal	Rue Basse Campagne - 4040 Herstal	1.429 m ²	164	100%	164	157
Hoboken	Sint-Bernardsesteenweg 586 - 2660 Hoboken	6.199 m ²	368	84%	437	426
Huy	Quai d'Arona 14 - 4500 Huy	3.765 m ²	304	100%	304	299
Jambes	Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	1.750 m ²	94	100%	94	123
Jemappes	Avenue Maréchal Foch 934 - 7012 Jemappes	9.501 m ²	634	100%	634	640
Jemeppe- sur-Sambre	Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	1.553 m ²	122	100%	122	118
Jodoigne	Rue du Piétrain 61a - 1370 Jodoigne	2.245 m ²	126	100%	126	146
Jumet	Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	1.730 m ²	144	100%	144	121
Kortrijk	Gentsesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	2.309 m ²	192	100%	192	208
La Louvière	Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière	1.000 m ²	83	100%	83	80
Laken	Maria-Christinastraat 185- 191 - 1020 Laken	1.586 m ²	242	100%	242	235
Lambusart	Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	2.600 m ²	106	100%	106	156



Handelsgebouwen

Naam	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs ⁷⁶	Bezettings %	Contractuele huurprijs + GHW op leegstand ⁷⁶	Geraamde Huurwaarde (GHW) ⁷⁶
Lessines	Chemin du Comte d'Egmont 4 – 7860 Lessines	580 m ²	48	100%	48	46
Leuze	Avenue de l'Artisanat 1 - 7900 Leuze	3.492 m ²	229	91%	250	240
Leuze-en-Hainaut	Rue de Tournai - 7900 Leuze-en-Hainaut	930 m ²	80	100%	80	74
Liège Laveu	Rue du Laveu 2-8 – 4000 Luik	3.130 m ²	132	100%	132	157
Liège Saucy	Boulevard Saucy 20 – 4000 Luik	598 m ²	76	100%	76	69
Loverval	Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	5.640 m ²	311	74%	423	430
Marchienne- au-Pont	Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	2.010 m ²	126	100%	126	121
Marcinelle	Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle	2.350 m ²	214	100%	214	206
Mont-sur- Marchienne	Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	775 m ²	0	0%	58	58
Morlanwelz	Rue du Pont du Nil - 7140 Morlanwelz	3.951 m ²	297	94%	316	288
Nivelles	Avenue du Centenaire - 1400 Nivelles	2.693 m ²	166	100%	166	215
Ottignies	Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	1.950 m ²	136	100%	136	127
Philippeville France	Rue de France 47 - 5600 Philippeville	1.677 m ²	163	100%	163	143
Philippeville Neuville	Rue de Neuville - 5600 Philippeville	1.228 m ²	104	100%	104	98
Saint-Vaast	Avenue de l'Europe/ Dufrasnes - 7100 St-Vaast	2.026 m ²	131	100%	131	142
Schelle	Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	5.375 m ²	332	100%	332	398
Seraing	Boulevard Pasteur - 4100 Seraing	986 m ²	78	100%	78	74
Sint-Niklaas	Stationstraat 16-24 - 9100 Sint Niklaas	1.031 m ²	126	60%	210	238
Soignies Monde	Rue du Nouveau monde - 7060 Soignies	2.899 m ²	193	78%	246	203
Soignies Roeulx	Chaussée du Roeulx 7060 Soignies	478 m ²	33	100%	33	34
Spa	Avenue Reine Astrid - 4900 Spa	595 m ²	64	100%	64	60

Loverval : Chaussée de Philippeville 136

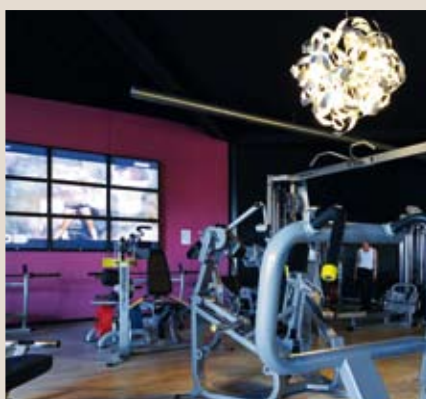
Andenne : Rue de la Papeterie 20C

Schelle : Boomsesteenweg 35

⁷⁶ In duizenden EUR

Handelsgebouwen

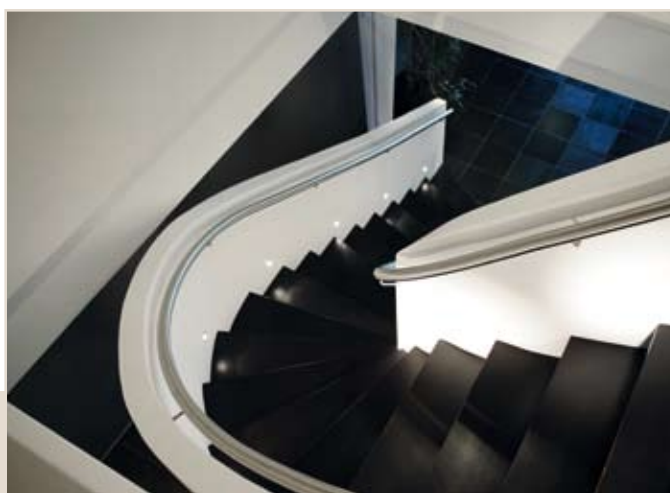
Naam	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs ¹⁶	Bezettings %	Contractuele huurprijs + GHW op leegstand ¹⁶	Geraamde Huurwaarde (GHW) ¹⁶
Tournai	Rue de la Tête d'Or 22 - 7500 Tournai	2.713 m ²	420	100%	420	298
Trazegnies	Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	2.600 m ²	93	100%	93	169
Tubeke	Rue du Pont Demeur - 1480 Tubeke	2.994 m ²	245	100%	245	236
Turnhout	Korte Gasthuistraat - 2300 Turnhout	2.503 m ²	424	100%	424	389
Ukkel	De Frélaan 82 - 1180 Brussel	3.822 m ²	266	59%	454	465
Verviers	Place Verte / Rue Crapau- rue / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	10.395 m ²	838	75%	1.120	1.175
Virton	Faubourg d'Arrival 28 - Virton	1.397 m ²	86	100%	86	80
Walcourt	Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	1.551 m ²	178	100%	178	164
Waremmé	Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremmé	2.013 m ²	118	100%	118	151
Waver	Avenue des Princes 9 - 1300 Waver	2.359 m ²	148	100%	151	182
Totaal Handelsgebouwen		208.335 m²	15.846		17.034	17.158



Andere

Naam	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs ⁷⁶	Bezettings %	Contractuele huurprijs + GHW op leegstand ⁷⁶	Geraamde Huurwaarde (GHW) ⁷⁶
Alleur	Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	2.220 m²	95	67%	141	121
Sint-Agatha- Berchem	Rue de la Technologie 47 - 1082 Sint-Agatha-Berchem	969 m²	84	100%	84	77
Braine-l'Alleud Artisanat	Avenue de l'Artisanat 13 - 1420 Braine-l'Alleud	2.249 m²	151	100%	151	135
Evere Conscience	Avenue Henri Conscience 50 - 1140 Evere	730 m²	42	90%	47	44
Evere De Boeck	Rue de Boeck 54-56 - 1140 Evere	3.451 m²	48	19%	249	233
Vorst	Alsebergsesteenweg 303 - 1190 Vorst	2.120 m²	119	83%	142	146
Gilly Montigny	Chaussée de Montigny 252 - 6060 Gilly	1.000 m²	26	100%	26	40
Gosselies Aéropole	Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	6.745 m²	425	100%	425	430
Haren	Haachtsesteenweg 1221- 1130 Haren	3.248 m²	215	100%	215	180
Heppignies	Capilone/Heppignies 1 - 6220 Fleurus, Heppignies	14.041 m²	397	100%	397	449
Liège Serbie	Rue de Serbie 42 - 4000 Luik	978 m²	76	100%	76	69
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	9.259 m²	355	56%	637	615
Sombrefe	Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombrefe	1.140 m²	48	100%	48	44
Sint-Lambrechts- Woluwe	Tollaen 60 - 1200 Brussel	2.210 m²	104	100%	104	153
Zaventem Hoge Wei	Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	1.475 m²	84	100%	84	85
Zaventem Mercurius	Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	940 m²	89	100%	89	78
Totaal Andere		52.775 m²	2.358		2.915	2.899
TOTAAL		261.110 m²	18.204		19.949	20.057

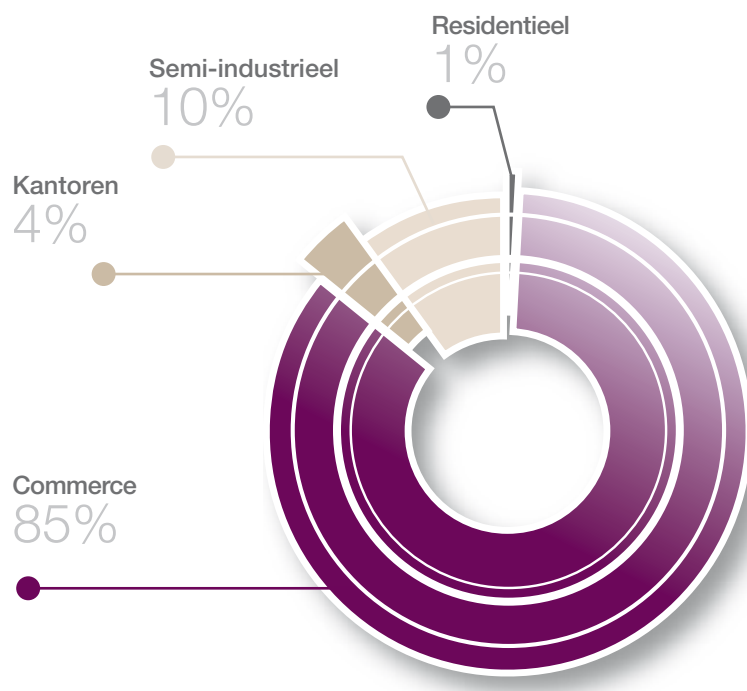
Mermoz :
Avenue Jean Mermoz 1



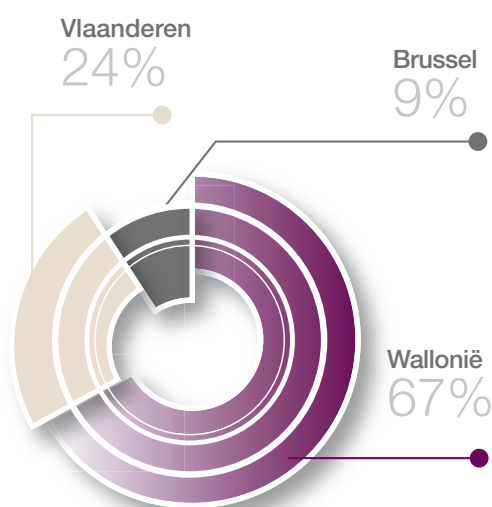
⁷⁶ In duizenden EUR

Analyse van de vastgoedportefeuille⁷⁷

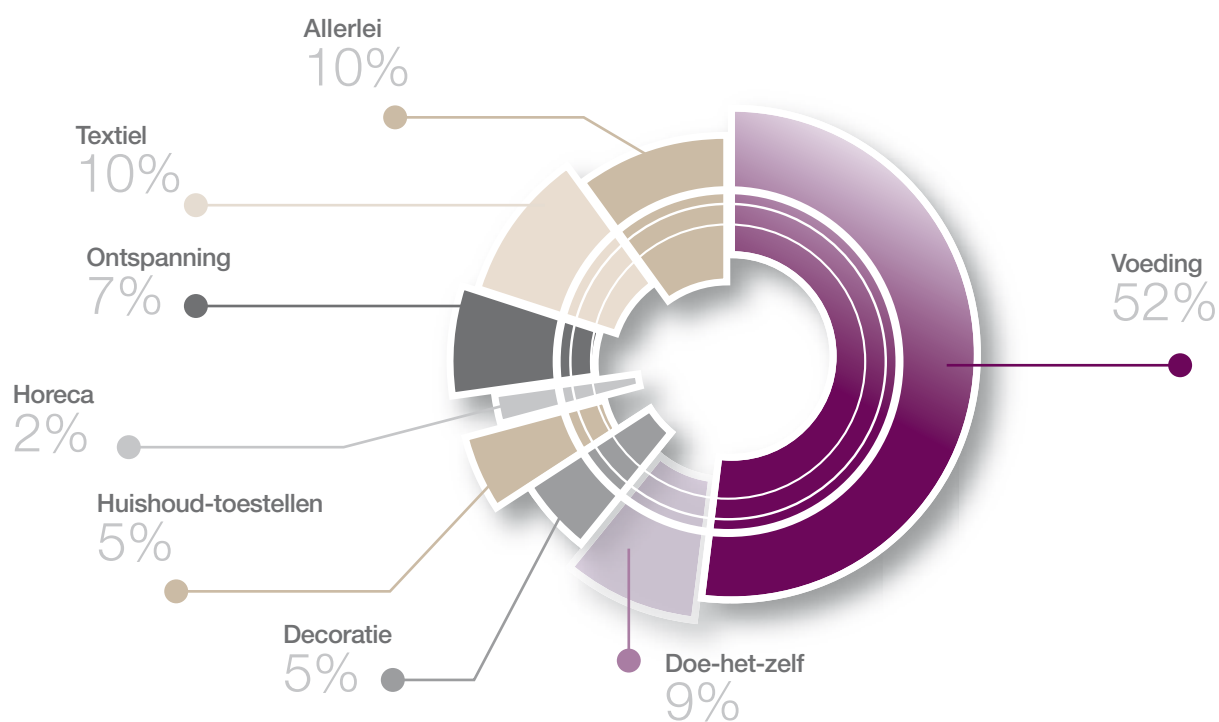
Sectorale spreiding



Geografische spreiding



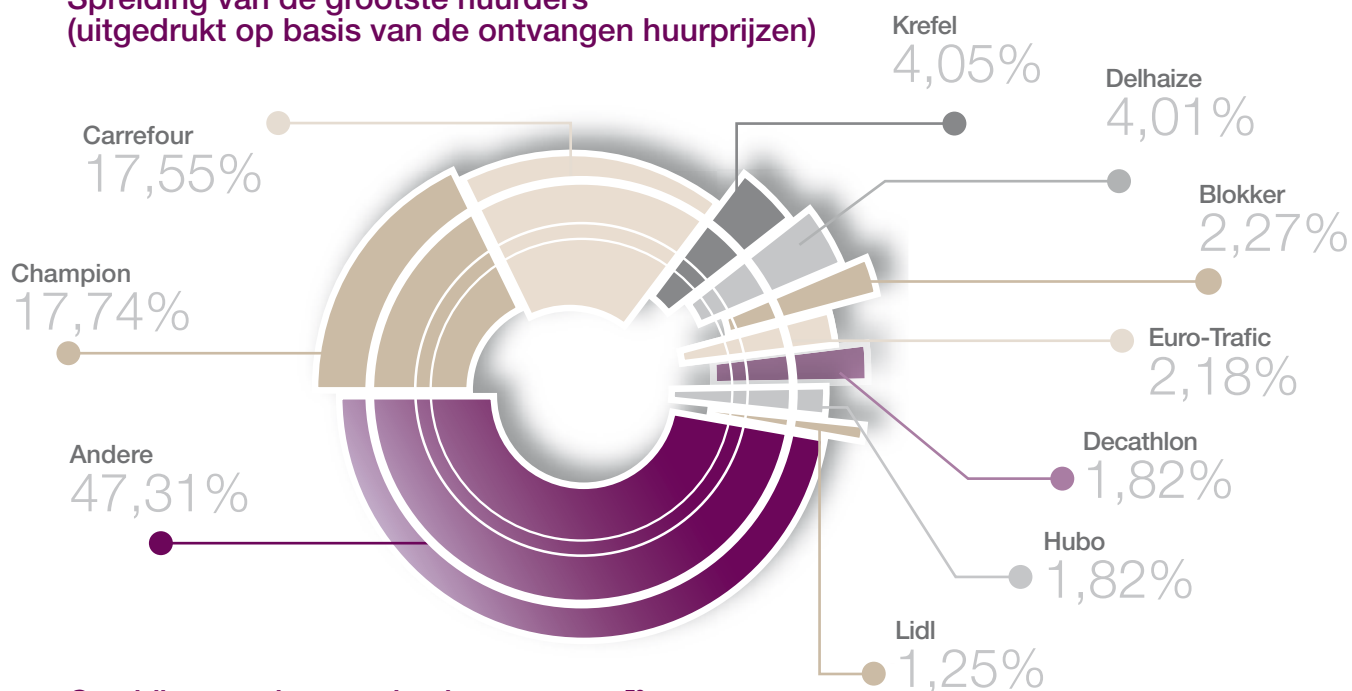
Spreiding binnen de winkels⁷⁸



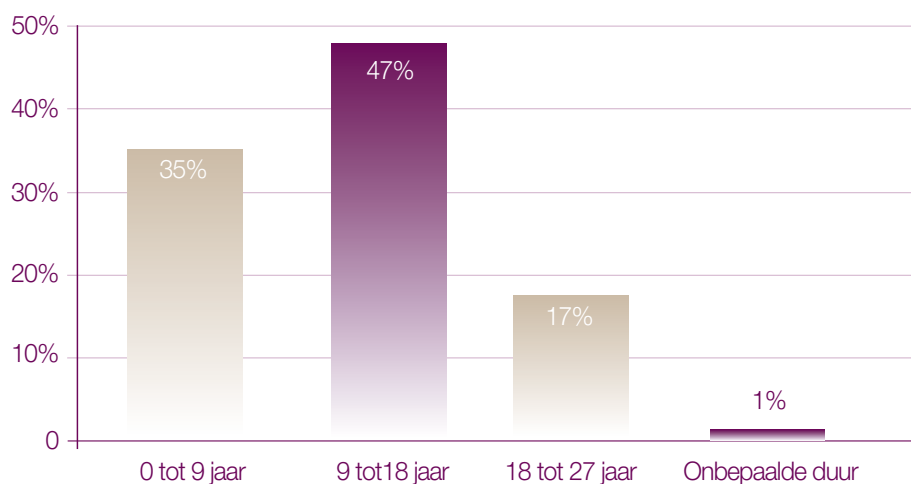
⁷⁷ Alle grafieken worden opgesteld op basis van de huurprijzen die geregistreerd zijn voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2009.

⁷⁸ Zoals opgenomen in het schema Sectorale spreiding.

Spreiding van de grootste huurders (uitgedrukt op basis van de ontvangen huurprijzen)



Spreiding per duur van het huurcontract⁷⁹



Jambes :
Rue de la Poudrière 14

Dendermonde :
Mechelsesteenweg 24

Tubize :
Rue du Pont Demeur



⁷⁹ Op basis van de ontvangen huurgelden

De trends op de vastgoedmarkt⁸⁰

De retailmarkt

Economische factoren en trends van de consumenten

Na een onafgebroken stijging gedurende 5 maanden is de index van het consumentenvertrouwen gestabiliseerd in september. Het dieptepunt van de vertrouwensindex dat begin dit jaar werd genoteerd, lijkt achter ons te liggen.

De vraag van de retailers blijft groot in de belangrijkste winkelstraten en winkelcentra. De retailers schuiven voorzichtigere expansieplannen naar voren en focussen voornamelijk op de eersterangs locaties⁸¹. De vraag naar tweederangs locaties in de grote steden en eersterangs locatie in kleinere steden lijkt nog verder af te nemen. De sterkst gewapende retailers profiteren het meest van de opportuniteit in deze crisistijden om hun posities op eersterangs locaties te versterken.

Enkele retailers, zoals McGregor, ZEB, Bestsellers, I love Shoes, gaan voort met hun expansieplannen.

Trends op de markt van de grote projecten en openingen

Ongeveer twee miljoen vierkante meter 'retail' projecten is voorzien voor de komende jaren. Meer dan de helft daarvan bevindt zich nog in de fase van 'opzet' en wordt mogelijk nooit geconcretiseerd. Sommige projecten zouden wellicht vertraging in de oplevering kunnen oplopen wegens de moeilijkheid om de nodige vergunningen te verkrijgen in het huidige economische klimaat.

De winkelcentra vormen het grootste deel van de pijplijn. Verschillende uitbreidingen worden onderzocht en de opening van twee grote winkelcentra is gepland in 2009: K in Kortrijk (34.000 m²) en Media Cité (41.000 m²) in Luik.

Dit laatste kwartaal zijn de ogen vooral gericht op de opening van het Anspach Center in het centrum van Brussel, een galerij van bijna 7.000 m², eigendom van Fortis Real Estate en het Frunpark in Izegem, een handelspark van 21.000 m², in handen van en ontwikkeld door promotor De Vlier.

Trends op de investeringsmarkt

Het totale investeringsvolume in retail bedroeg in het derde kwartaal van 2009 bijna 40 miljoen EUR (zonder gemengde ontwikkelingen).

De belangrijkste transactie van dit kwartaal was de verkoop van Gent-Zuid. Een gemengd project in het centrum van de stad Gent met 11.500 m² handelsruimte. Zoals op veel markten waren de verzekeringsmaatschappijen de actiefste kopers. Het algemene gevoel van de markt lijkt veeleer positief, al zijn er nog weinig liquiditeiten en vergelijkingspunten die deze visie kunnen bevestigen.

• Het dieptepunt van de vertrouwensindex dat begin dit jaar werd genoteerd, lijkt achter ons te liggen.

⁸⁰ Commentaar van Jones Lang LaSalle opgesteld op 13 oktober 2009 en overgenomen met zijn akkoord. Hij bespreekt de markante gebeurtenissen van de vastgoedmarkt tussen 30 september 2008 en 30 september 2009 en haalt de trends van het moment aan.

⁸¹ 'eersterangs locaties' verwijst naar de beste locaties waar het grootste aantal consumenten zijn inkopen doet. Daar wordt ook het hoogste omzetcijfer gerealiseerd en zijn de huurprijzen het hoogst.

De semi-industriële markt

Semi-industriële huurmarkt

In 2008 werden zowat 325 semi-industriële transacties geregistreerd met een totale oppervlakte van 545.000 m². Dit vertegenwoordigt een daling met 26% in vergelijking met 2007, maar blijft nog altijd 169.000 m² boven het gemiddelde van de afgelopen drie jaar. Het is interessant om op te merken dat het laatste kwartaal van 2008 het actiefste kwartaal was, zowel qua aantal transacties als qua aantal m².

Na de eerste zes maanden van 2009 is de 'take-up' vergelijkbaar met de van 2008 voor dezelfde periode. Maar gezien de huidige markt is het weinig waarschijnlijk dat hij nog steeds vergelijkbaar is met die van de tweede helft van 2008.

Niettemin zijn er ondanks de economische crisis nog altijd bepaalde markten en vennootschappen die minder te lijden hebben van de crisis en blijven oppervlakten in gebruik nemen.

Op dit ogenblik heeft de zeer beperkte stijging van de vraag geen onmiddellijke impact gehad op de huurgelden in het eerste kwartaal 2009. De beste huurprijzen in logistiek werden verkregen op de as Brussel-Antwerpen en bereikten slechts een zeer behoudende prijs van € 48 m²/jaar en in de onmiddellijke omgeving van Brussel zijn de huurprijzen in de semi-industriële sector niet hoger dan € 60 m²/jaar. De komende maanden blijft een neerwaartse druk mogelijk in deze twee sectoren wegens de beperkte vraag.

Semi-industriële investeringsmarkt

Ondanks alles blijft de belangstelling van de investeerders voor eersterangs logistiekgebouwen groot, maar interessante opportuniteiten blijven schaars op de markt. De mogelijkheid om te diversifiëren in een industriële investering blijft geld aantrekken, al is de definitie van 'Prime' veel strikter geworden. Dit betekent dat men niet alleen rekening houdt met de kwaliteit van het gebouw en de ligging ervan, maar ook de duur van het huurcontract en de kwaliteit van de huurder worden in aanmerking genomen. Dat laatste punt is des te belangrijker in deze moeilijke periode.

Het aandeel van de logistieke sector in de totale investeringen in België is groot doordat het investeringsvolume bijzonder klein is in de investering van kantoorruimte. In absolute cijfers bedroeg het investeringsvolume in logistiek € 450 miljoen in 2007, marktpiek, welke gedaald is tot € 290 miljoen in 2008 om slechts € 160 miljoen te bereiken voor de eerste drie kwartalen van dit jaar.

*Fleurus :
Capilone/Heppignies 1*



De kantoormarkt

Kantoorhuurmarkt

Na de eerste negen maanden van 2009 heeft de 'take-up' van de Brusselse kantoormarkt 171.000 m² bereikt, wat een halvering is in vergelijking met de eerste 9 maanden van 2008. Nadat een uiterst lage limiet werd bereikt met 40.700 m² in het eerste kwartaal, bereikte de 'take-up' 66.000 m² in het tweede kwartaal en 65.000 m² in het derde kwartaal. Deze cijfers liggen ver onder het gemiddelde van 135.000 m² per kwartaal.

De Belgische administratie heeft slechts een verhuring van 30.800 m² kantoorruimte in 17 transacties geregistreerd, bijna allemaal tijdens de eerste 6 maanden van het jaar. Dat is een gevoelige daling in vergelijking met het jaarlijkse gemiddelde van bijna 87.000 m². Er werden evenwel enkele grote vragen aangekondigd in de sector, en die zouden op korte termijn een grote impact kunnen hebben op het transactievolume.

*Overijse :
Brusselsesteenweg 288*

Kantoorinvesteringsmarkt

Het investeringsvolume voor kantoorruimte schommelt na 3 kwartalen rond € 267 miljoen voor 2009 of 39% van het totale investeringsvolume. Tijdens de eerste zes maanden hebben we slechts een transactie van meer dan €15 miljoen geregistreerd (verkoop van het kantoorproject Noordster door de ontwikkelaar Landsbeeck aan verzekeraar Nateus (Ethias) voor €40 miljoen), terwijl we tijdens het derde kwartaal alleen nog maar 5 transacties van deze omvang, goed voor 56% van de kantoortransacties, hebben geregistreerd. De grootste transacties tijdens het derde kwartaal waren: Realis dat de QG van 16.500 m² van Ernst & Young in het Pegasus Park in de Brusselse rand heeft overgenomen van Segro voor bijna €35 miljoen, Banimmo heeft de 29.400 m² van Atlantic House te Antwerpen, 'Atlantic Certificates' genaamd, verkocht, in Nijvel werd de 8.600 m² van de Portes de l'Europe, in gebruik genomen door een mix van administraties, door CIW verkocht aan de Intégrale voor bijna €18 miljoen euro, laatstgenoemde heeft eveneens voor een vergelijkbare prijs van €18 miljoen een gebouw van 5.300 m² verworven, vooraf verhuurd aan Arval in de Ikaroslaan in de Brusselse rand, van Codic.



Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Handelsgebouwen

Aarschot - Liersesteenweg – 3200 Aarschot	
Beschrijving	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten
Bouwjaar/renovatie	2000
Perceel	7.192 m ²
Brutohuuropervlakte	2.995 m ²
Andenne - Avenue Roi Albert - 5300 Andenne	
Beschrijving	Grote voedingswinkel, geïntegreerd in een winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	2000
Perceel	12.939 m ²
Brutohuuropervlakte	2.300 m ²
Andenne - Rue de la papeterie 20C - 5300 Andenne	
Beschrijving	Sportwinkel in een winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	1992
Perceel	3.106 m ²
Brutohuuropervlakte	990 m ²
Anderlecht – Ninoofsesteenweg 1024 - 1070 Brussel	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1962
Perceel	1.061 m ²
Brutohuuropervlakte	1.061 m ²
Bijzonderheid	erfpachtcontract (einde op 30 april 2028)
Oudergem - Waversesteenweg 1130 - 1160 Brussel	
Beschrijving	Winkel voor huishoudelektro
Bouwjaar/renovatie	2006
Perceel	3.591 m ²
Brutohuuropervlakte	1.810 m ²
Berchem - Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1971
Perceel	4.480 m ²
Brutohuuropervlakte	2.685 m ²
Bijzonderheid	erfpachtcontract (einde op 24 maart 2036)
Boncelles Condroz - Route du Condroz 20-24 – 4100 Boncelles	
Beschrijving	Gebouw dat meerdere winkels groepeerd in een groot winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	1995
Perceel	5.432 m ²
Brutohuuropervlakte	2.557 m ²

Handelsgebouwen

Boncelles Tilff - Rue de Tilff 114 – 4100 Boncelles

Beschrijving	Gebouw dat meerdere winkels groepeer in een groot winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	2004
Perceel	1.438 m ²
Brutohuuropervlakte	597 m ²

Braine-l'Alleud Sébastien - Place St-Sébastien 15 – 1420 Braine-l'Alleud

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1978
Perceel	2.421 m ²
Brutohuuropervlakte	1.525 m ²

Brugge – Legeweg 160 – 8000 Brugge

Beschrijving	Sportwinkel
Bouwjaar/renovatie	1995
Perceel	1.000 m ²
Brutohuuropervlakte	1.000 m ²

Chapelle-lez-Herlaimont - Rue de la Hestre 93 - 7160 Chapelle-lez-Herlaimont

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1973
Perceel	6.766 m ²
Brutohuuropervlakte	2.237 m ²

Charleroi Nord - Grand Rue 302 - 6000 Charleroi

Beschrijving	Gebouw met twee handelsruimten
Bouwjaar/renovatie	1969
Perceel	3.254 m ²
Brutohuuropervlakte	1.207 m ²

Châtelet - Rue de la Station 55 - 6200 Châtelet

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1998
Perceel	5.361 m ²
Brutohuuropervlakte	2.500 m ²

Chatelineau Grand Trieu - Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1993
Perceel	4.146 m ²
Brutohuuropervlakte	1.924 m ²

Couillet Boutiques - Chaussée de Philippeville 304-317 - 6010 Couillet

Beschrijving	Kleine handelsruimten, geïntegreerd in een winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	1990
Perceel	690 m ²
Brutohuuropervlakte	294 m ²

Handelsgebouwen

Couillet - Chaussée de Philippeville 219 - 6001 Couillet	
Beschrijving	Winkelcentrum met verschillende grote merken
Bouwjaar/renovatie	1970
Perceel	7.775 m ²
Brutohuuropervlakte	2.605 m ²
Courcelles Juin - Rue du 28 Juin - 6180 Courcelles	
Beschrijving	Grote doe-het-zelfzaak
Bouwjaar/renovatie	2005
Perceel	4.654 m ²
Brutohuuropervlakte	2.301 m ²
Courcelles Roosevelt - Place Roosevelt 56 - 6180 Courcelles	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1965
Perceel	1.380 m ²
Brutohuuropervlakte	1.135 m ²
Couvin - Route Charlemagne – 5660 Couvin	
Beschrijving	Winkelcomplex langs de N5
Bouwjaar/renovatie	2003
Perceel	3.033 m ²
Brutohuuropervlakte	1.183 m ²
Dendermonde Heirbaan - Heirbaan 159 – 9200 Dendermonde	
Beschrijving	Gebouwen met een voedingswinkel en doe-het-zelfzaak
Bouwjaar/renovatie	1970
Perceel	13.618 m ²
Brutohuuropervlakte	3.090 m ²
Particularité	erfpachtcontract (einde op 24 november 2035)
Dendermonde Mechelsesteenweg - Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1983
Perceel	11.412 m ²
Brutohuuropervlakte	4.746 m ²
Dendermonde Oude Vest - Oude Vest 19-37 – 9200 Dendermonde	
Beschrijving	Winkelcomplex onderverdeeld in verschillende units in het stadscentrum
Bouwjaar/renovatie	1983
Perceel	1.080 m ²
Brutohuuropervlakte	1.663 m ²
Deurne - Lakborslei 143/161- 2100 Deurne	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1969 / 1992
Perceel	8.411 m ²
Brutohuuropervlakte	4.130 m ²

Handelsgebouwen

Dison - Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison

Beschrijving	Winkelcentrum in de periferie
Bouwjaar/renovatie	1984
Perceel	19.736 m ²
Brutohuoppervlakte	2.272 m ²

Florennes - Place Verte 21A/22B - 5620 Florennes

Beschrijving	Grote voedingswinkel met een appartement op de bovenverdieping
Bouwjaar/renovatie	1950 / 1998
Perceel	1.636 m ²
Brutohuoppervlakte	1.270 m ²

Frameries - Rue Archimède - 7080 Frameries

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1978
Perceel	8.180 m ²
Brutohuoppervlakte	2.180 m ²

Gembloux - Avenue de la Faculté de l'Agronomie - 5030 Gembloux

Beschrijving	Gebouw met twee handelsruimten
Bouwjaar/renovatie	1976
Perceel	4.769 m ²
Brutohuoppervlakte	1.945 m ²

Gent Dampoort - Pilorijnstraat 19 - 9000 Gent

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1960
Perceel	4.154 m ²
Brutohuoppervlakte	2.889 m ²
Particularité	erfpachtcontract (einde op 30 april 2021)

Gerpinnes - Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpinnes

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1979
Perceel	13.401 m ²
Brutohuoppervlakte	3.369 m ²

Gerpinnes Bultia - Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpinnes

Beschrijving	Handelsgebouw met twee grote merken
Bouwjaar/renovatie	1988
Perceel	4.434 m ²
Brutohuoppervlakte	1.500 m ²

Gerpinnes Shopping Sud - Route de Philippeville 136 - 6280 Loverval

Beschrijving	Handelscomplex met verschillende merknamen
Bouwjaar/renovatie	2000
Perceel	11.591 m ²
Brutohuoppervlakte	8.051 m ²

Handelsgebouwen

Ghlin - Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1975
Perceel	9.226 m ²
Brutohuoppervlakte	1.957 m ²
Gilly Ransart - Chaussée de Ransart - 6060 Gilly	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1989
Perceel	3.227 m ²
Brutohuoppervlakte	2.113 m ²
Gosselies Vandervelde - Rue Vandervelde 67 - 6041 Gosselies	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1972
Perceel	4.232 m ²
Brutohuoppervlakte	1.323 m ²
Gozée - Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1977
Perceel	25.149 m ²
Brutohuoppervlakte	2.431 m ²
Hamme-Mille - Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1986
Perceel	33.577 m ²
Brutohuoppervlakte	2.692 m ²
Hannut - Route de Landen – 4280 Hannut	
Beschrijving	Complex van handelsgebouwen
Bouwjaar/renovatie	2000
Perceel	12.722 m ²
Brutohuoppervlakte	5.324 m ²
Hannut Retail Park - Route de Huy 54 – 4280 Hannut	
Beschrijving	Winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	2006
Perceel	26.278 m ²
Brutohuoppervlakte	10.116 m ²
Herstal - Rue Basse Campagne – 4040 Herstal	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw met kantoren
Bouwjaar/renovatie	2003
Perceel	3.799 m ²
Brutohuoppervlakte	1.429 m ²

Handelsgebouwen

Hoboken - Sint Bernhardsesteenweg 586 - 2660 Hoboken

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1988
Perceel	17.767 m ²
Brutohuuroppervlakte	6.199 m ²

Huy - Quai d'Arona 14 – 4500 Huy

Beschrijving	Handelsgebouw met twee grote merken
Bouwjaar/renovatie	2002
Perceel	7.848 m ²
Brutohuuroppervlakte	3.765 m ²

Jambes - Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1986
Perceel	8.950 m ²
Brutohuuroppervlakte	1.750 m ²

Jemappes - Avenue Maréchal Foch 934 – 7012 Jemappes

Beschrijving	Winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	1966
Perceel	26.791 m ²
Brutohuuroppervlakte	9.501 m ²

Jemeppe-sur-Sambre - Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre

Beschrijving	Winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	2006
Perceel	9.946 m ²
Brutohuuroppervlakte	1.553 m ²

Jodoigne - Rue du Pietrain 61A - 1370 Jodoigne

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1987
Perceel	10.325 m ²
Brutohuuroppervlakte	2.245 m ²

Jumet - Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1975
Perceel	4.732 m ²
Brutohuuroppervlakte	1.730 m ²

Kortrijk - Gentssesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1965
Perceel	5.496 m ²
Brutohuuroppervlakte	2.309 m ²
Bijzonderheid	erfpachtcontract (einde op 2 september 2022)

Handelsgebouwen

La Louvière - Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière

Beschrijving	Winkel voor huishoudelektro
Bouwjaar/renovatie	1991
Perceel	1.906 m ²
Brutohuuropervlakte	1.000 m ²

Laken - Maria-Christinastraat 185-191 - 1020 Brussel

Beschrijving	Handelsgebouw met verschillende grote merknamen
Bouwjaar/renovatie	2001
Perceel	1.906 m ²
Brutohuuropervlakte	1.586 m ²

Lambusart - Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1976
Perceel	9.109 m ²
Brutohuuropervlakte	2.600 m ²

Lessines - Chemin du Comte d'Egmont 4 - 7860 Lessines

Beschrijving	Kleinhandel vlakbij een doe-het-zelfzaak
Bouwjaar/renovatie	2000
Perceel	2.249 m ²
Brutohuuropervlakte	580 m ²

Leuze - Avenue de l'Artisanat 1 - 7900 Leuze

Beschrijving	Handelscomplex met merknamen voor huisinrichting
Bouwjaar/renovatie	2006
Perceel	8.914 m ²
Brutohuuropervlakte	3.492 m ²

Leuze-en-Hainaut - Rue de Tournai 75 - 7900 Leuze-en-Hainaut

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	2006
Perceel	3.215 m ²
Brutohuuropervlakte	930 m ²

Liège Laveu - Rue du Laveu 2-8 - 4000 Luik

Beschrijving	Winkelcentrum met een voedingswinkel en een doe-het-zelfzaak
Bouwjaar/renovatie	1991
Perceel	6.556 m ²
Brutohuuropervlakte	3.130 m ²

Liège Saucy - Boulevard Saucy 20 - 4000 Luik

Beschrijving	Voedingsbuurtwinkel
Bouwjaar/renovatie	1978
Perceel	870 m ²
Brutohuuropervlakte	598 m ²

Handelsgebouwen

Loverval - Allée des Sports 11 - 6280 Loverval

Beschrijving	Winkelcentrum met onder meer een doe-het-zelfzaak
Bouwjaar/renovatie	1980
Perceel	23.647 m ²
Brutohuoppervlakte	5.640 m ²

Marchienne-au-Pont - Rue de l'Hôpital 3/5 6030 Marchienne-au-Pont

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1976
Perceel	7.379 m ²
Brutohuoppervlakte	2.010 m ²

Marcinelle - Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle

Beschrijving	Gebouwen met verschillende merknamen in een winkelcentrum
Bouwjaar/renovatie	1986 / 1988 / 2001
Perceel	2.997 m ²
Brutohuoppervlakte	2.350 m ²

Mont-sur-Marchienne - Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne

Beschrijving	Kleinhandel
Bouwjaar/renovatie	1962
Perceel	1.450 m ²
Brutohuoppervlakte	775 m ²

Morlanwelz - Rue Pont du Nil - 7140 Morlanwelz

Beschrijving	Winkelcentrum met verschillende grote merknamen
Bouwjaar/renovatie	2005
Perceel	8.482 m ²
Brutohuoppervlakte	3.951 m ²

Nivelles - Avenue du Centenaire 6/8 - 1400 Nivelles

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1983
Perceel	9.450 m ²
Brutohuoppervlakte	2.693 m ²

Ottignies - Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1984
Perceel	18.244 m ²
Brutohuoppervlakte	1.950 m ²

Philippeville France - Rue de France 47 - 5600 Philippeville

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1984 / 1989
Perceel	6.997 m ²
Brutohuoppervlakte	1.677 m ²

Handelsgebouwen

Philippeville Neuville - Rue de Neuville – 5600 Philippeville	
Beschrijving	Winkel voor huishoudelektro
Bouwjaar/renovatie	2003
Perceel	3.608 m ²
Brutohuuroppervlakte	1.228 m ²
Saint-Vaast - Avenue de l'Europe - 7100 Saint Vaast	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1980
Perceel	7.942 m ²
Brutohuuroppervlakte	2.026 m ²
Schelle - Boomsesteenweg 35 – 2627 Schelle	
Beschrijving	Sportwinkel
Bouwjaar/renovatie	2005
Perceel	6.879 m ²
Brutohuuroppervlakte	5.375 m ²
Seraing - Boulevard Pastuur – 4100 Seraing	
Beschrijving	Winkel voor huishoudelektro
Bouwjaar/renovatie	1998
Perceel	2.900 m ²
Brutohuuroppervlakte	986 m ²
Sint-Niklaas - Stationstraat 16-24 - 9100 Sint Niklaas	
Beschrijving	Winkels in het stadscentrum
Bouwjaar/renovatie	1988
Perceel	1.122 m ²
Brutohuuroppervlakte	1.031 m ²
Soignies - Rue du Nouveau Monde - 7060 Soignies	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1975
Perceel	10.047 m ²
Brutohuuroppervlakte	2.899 m ²
Soignies Roeulx - Chaussée du Roeulx – 7060 Soignies	
Beschrijving	Kleinhandel
Bouwjaar/renovatie	1997
Perceel	1.769 m ²
Brutohuuroppervlakte	478 m ²
Spa - Avenue Reine Astrid – 4900 Spa	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	2003
Perceel	3.188 m ²
Brutohuuroppervlakte	595 m ²

Handelsgebouwen

Tournai - Rue de la Tête d'Or 22/24 - Tournai

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1958
Perceel	6.553 m ²
Brutohuoppervlakte	2.713 m ²
Bijzonderheid	contrat d'emphytéose (fin au 27 février 2025)

Trazegnies - Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1974
Perceel	8.318 m ²
Brutohuoppervlakte	2.600 m ²

Tubeke - Rue du Pont Demeur 4 - 1480 Tubeke

Beschrijving	Handelscomplex in de periferie met twee ruimten
Bouwjaar/renovatie	2002
Perceel	5.775 m ²
Brutohuoppervlakte	2.994 m ²

Turnhout - Korte Gasthuisstraat 5 - 2300 Turnhout

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1966
Perceel	8.181 m ²
Brutohuoppervlakte	2.503 m ²
Bijzonderheid	erfpachtcontract (einde op 5 oktober 2033)

Ukkel - De Frélaan 82 - 1180 Brussel

Beschrijving	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader
Bouwjaar/renovatie	1970
Perceel	2.733 m ²
Brutohuoppervlakte	3.822 m ²

Verviers - Place Verte/Rue Crapaurue/Rue Coronmeuse - 4800 Verviers

Beschrijving	Winkelgalerij in het stadscentrum
Bouwjaar/renovatie	1960
Perceel	6.200 m ²
Brutohuoppervlakte	10.395 m ²

Virton - Faubourg d'Arrival 28 - Virton

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1964
Perceel	2.972 m ²
Brutohuoppervlakte	1.397 m ²

Walcourt - Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt

Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1987 / 2004
Perceel	6.212 m ²
Brutohuoppervlakte	1.551 m ²

Handelsgebouwen

Waremmе - Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremmе	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	2003
Perceel	12.490 m ²
Brutohuoppervlakte	2.013 m ²
Waver - Avenue des Princes 9 - 1300 Waver	
Beschrijving	Grote voedingswinkel
Bouwjaar/renovatie	1986
Perceel	7.996 m ²
Brutohuoppervlakte	2.359 m ²

Andere

Aleur - Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Aleur	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw, onderverdeeld in 3 units die elk een opslagruimte en een kantoorruimte bevatten
Bouwjaar/renovatie	1994
Perceel	4.419 m ²
Brutohuoppervlakte	2.220 m ²
Sint-Agatha-Berchem - Technologiestraat 47 - 1082 Sint-Agatha-Berchem	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw voor opslag met kantoren
Bouwjaar/renovatie	1991
Perceel	1.962 m ²
Brutohuoppervlakte	969 m ²
Braine-l'Alleud Artisanat - Avenue de l'Artisanat 13/13A - 1420 Braine-l'Alleud	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw voor opslag met kantoren
Bouwjaar/renovatie	1980
Perceel	6.995 m ²
Brutohuoppervlakte	2.249 m ²
Evere - De Boeckstraat 54/58/Hendrik Consciencelaan 50 - 1140 Evere	
Beschrijving	Uitgebreid complex met een groot kantoorgebouw, opslagruimten en een huurpand
Bouwjaar/renovatie	1970
Perceel	6.249 m ²
Brutohuoppervlakte	4.181m ²

Andere

Vorst - Alsebergsesteenweg 303/Cervantesstraat 49 - 1190 Brussel

Beschrijving	Gebouw met kantoren en appartementen
Bouwjaar/renovatie	1989 / 1991
Perceel	1.196 m ²
Brutohuoppervlakte	2.120 m ²

Gilly Montigny - Chaussée de Montigny 252 - 6001 Gilly

Beschrijving	Opslaggebouw
Bouwjaar/renovatie	1941 / 2000
Perceel	2.200 m ²
Brutohuoppervlakte	1.000 m ²

Gosselies Aéroport - Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies

Beschrijving	Complex van semi-industriële gebouwen en kantoren
Bouwjaar/renovatie	1992
Perceel	30.018 m ²
Brutohuoppervlakte	6.745 m ²

Haren - Haachtsesteenweg 1221/1225 - 1130 Haacht

Beschrijving	Semi-industrieel gebouw met opslag
Bouwjaar/renovatie	2003
Perceel	5.439 m ²
Brutohuoppervlakte	3.248 m ²

Heppignies - Avenue d'Heppignies 8 et Capilone 1 - 6220 Fleurus

Beschrijving	Opslag in industriegebied
Bouwjaar/renovatie	2002 / 2005
Perceel	40.532 m ²
Brutohuoppervlakte	14.041 m ²

Liège Serbie - Rue de Serbie 42 - 4000 Luik

Beschrijving	Kantoorgebouw
Bouwjaar/renovatie	1972
Perceel	1.381 m ²
Brutohuoppervlakte	978 m ²

Overijse - Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse

Beschrijving	Kantoorgebouw met een opslagruimte
Bouwjaar/renovatie	1982
Perceel	17.632 m ²
Brutohuoppervlakte	9.259 m ²



Andere

Sombrefte - Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombrefte	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw
Bouwjaar/renovatie	1990 / 1999
Perceel	3.234 m ²
Brutohuoppervlakte	1.140 m ²
Sint-Lambrechts-Woluwe - Tollaan 60 - 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw met opslag en kantoren
Bouwjaar/renovatie	1991
Perceel	4.439 m ²
Brutohuoppervlakte	2.210 m ²
Zaventem Hoge Wei - Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw (opslag en kantoren) in een industriegebied
Bouwjaar/renovatie	1984
Perceel	4.545 m ²
Brutohuoppervlakte	1.475 m ²
Zaventem Mercurius - Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw (opslag en kantoren) in een industriegebied
Bouwjaar/renovatie	1980
Perceel	3.688 m ²
Brutohuoppervlakte	940 m ²



Verslag van de expert⁸²

Geachte Heer, Geachte Mevrouw,

Conform artikel 56, § 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 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.

Voor onze evaluaties hebben we een statische kapitalisatiebenadering aangenomen. We voeren tevens een controle uit in termen van prijs per vierkante meter.

De statische kapitalisatie gebeurt in de vorm van «Term and Reversion». De evaluatie bestaat uit twee afzonderlijke schijven: Het huidige inkomen, gebaseerd op de contractuele huurprijs, wordt gekapitaliseerd tot het einde van het lopende contract en op de vervaldag van het contract, de geraamde huurwaarde (GHW) wordt voor eeuwig gekapitaliseerd en geactualiseerd.

Hier dient opgemerkt dat deze evaluatiemethode een coëfficiënt toepast op de huidige en toekomstige huurprijzen, gebaseerd op de analyse van vergelijkbare goederen die op de markt worden verkocht. De coëfficiënt fluctueert wegens de rendementen die de investeerders vereisen voor dat soort goederen en die locatie. Dit rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsplichten, enz.). Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, specifiek voor het goed, wordt een expliciete correctie toegepast, zoals bijvoorbeeld:

- geen recuperatie van lasten of taksen, terwijl dat gebruikelijk is voor dat soort huurder om ze te dragen;
- noodzakelijke renovatie- of herstellingswerken op de evaluatiedatum om het huurinkomen te garanderen;
- uitzonderlijke kosten.

Het is van belang om het onderscheid te begrijpen tussen deze «kapitalisatie»benadering en de methode van de geactualiseerde cashflows, 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.

⁸² De analyse opgesteld door de vastgoedexpert op 13 oktober 2009 wordt hier hernomen met zijn akkoord.

De rendementen die in aanmerking worden genomen, zijn gebaseerd op de kennis van de markt en de ervaring van de taxateur. De marktfactoren die het rendement bepalen, kunnen talrijk zijn en verschillend naargelang van het type kopers, maar typisch worden de volgende criteria in aanmerking genomen: de kwaliteit van de huurder en de duur van het huurcontract, de ligging van het goed, de structurele staat van het gebouw, zijn architecturale kwaliteit, zijn leeftijd, zijn staat van onderhoud, zijn efficiëntie (verhouding tussen bruto en netto-oppervlakten, parkingratio).

Uiteindelijk is het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt doorslaggevend.

De investeringswaarde kan worden gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde in normale verkoopomstandigheden tussen perfect geïnformeerde partijen, op de datum van de expertise, vóór aftrek van de aktekosten voor de overdracht van de portefeuille en vóór de werken van wederinstandstelling.

Om de investeringswaarde te bepalen moet bij de reële waarde een percentage van 2,5%, dat overeenstemt met de mutatiekosten, worden toegevoegd.

Zodoende hebben wij de investeringswaarde⁸³ van de gebouwen op 30 september 2009 geraamd op (afgerond op 1.000 EUR):

267.676.000 EUR
(tweehonderdzevenenzestig miljoen zeshonderdzesenzeventigduizend euro)

Na aftrek van 2,5% volgens de aanbevelingen van de BEAMA en uw instructies voor aktekosten, op de totale waarde, brengt dit ons op een «reële waarde» van:

260.728.000 EUR
(tweehonderdzestig miljoen zevenhonderdachtentwintigduizend euro).

Met de meeste hoogachting

13 oktober 2009



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

*Marcinelle :
Avenue Mascaux 450-470*

⁸³ De investeringswaarde is de expertisewaarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger waarde vrij op naam genoemd



⁸⁴ Alle cijfers in deze financiële staten zijn uitgedrukt in KEUR. Ze zijn afgerond tot de waarde die het dichtst de gewenste nauwkeurigheid benadert.



Financiële staten⁸⁴

Inhoudsopgave

Geconsolideerde jaarrekeningen	77
Geconsolideerde balans	78
Geconsolideerde resultatenrekening	79
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	80
Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen	81
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	82
TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudmethodes in verband met de samengevatte geconsolideerde financiële staten	82
TOELICHTING 2 Belangrijkste bronnen van ramingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen	87
TOELICHTING 3 Beheer van de financiële risico's	87
TOELICHTING 4 Samenstelling en ontwikkeling van het patrimonium van Ascencio CVA	88
TOELICHTING 5 Sectorale informatie	90
TOELICHTING 5BIS Goodwill	92
TOELICHTING 6 Vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten	92
TOELICHTING 7 Andere materiële vaste activa	93
TOELICHTING 8 Uitsplitsing van de rubriek variaties van reële waarde van de gebouwen (resultatenrekening)	94
TOELICHTING 9 Financiële vaste activa	94
TOELICHTING 10 Lopende handelsvorderingen	94
TOELICHTING 11 Belastingvorderingen en andere vlottende activa	95
TOELICHTING 12 Overlopende rekeningen van het actief	95
TOELICHTING 13 Historiek van het maatschappelijk kapitaal	95
TOELICHTING 14 Reserves	96
TOELICHTING 15 Nettoresultaat en dividend	96
TOELICHTING 16 Financiële instrumenten	96
TOELICHTING 17 Voorzieningen	97
TOELICHTING 18 Financiële verplichtingen	97
TOELICHTING 19 Andere langlopende financiële verplichtingen	99
TOELICHTING 20 Andere langlopende verplichtingen	99
TOELICHTING 21 Belastingsschulden	99
TOELICHTING 22 Andere kortlopende verplichtingen	99
TOELICHTING 23 Overlopende rekeningen van het passief	100
TOELICHTING 24 Huurcontracten	100
TOELICHTING 25 Recuperatie van huurkosten	100
TOELICHTING 26 Technische kosten	101
TOELICHTING 27 Beheerkosten vastgoed	101
TOELICHTING 28 Andere vastgoedkosten	101
TOELICHTING 29 Algemene kosten	102
TOELICHTING 30 Detail andere kosten en operationele opbrengsten	102
TOELICHTING 31 Detail van het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	103
TOELICHTING 32 Financiële opbrengsten	103
TOELICHTING 33 Financiële lasten	103
TOELICHTING 34 Andere financiële lasten	103
TOELICHTING 35 Belastingen	103
TOELICHTING 36 Resultaat per aandeel	104
TOELICHTING 37 Informatie met betrekking tot de verbonden partijen	104
TOELICHTING 38 Vergoeding van de bedrijfsleiders	105
TOELICHTING 39 Dochtervennootschappen	105
TOELICHTING 40 Erelonen van de commissarissen en de personen waarmee ze verbonden zijn	105
TOELICHTING 41 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluitingsdatum	105
Verslag van het College van de Commissarissen	106
Statutaire balans	112
Statutaire resultatenrekening	114

Geconsolideerde jaarrekeningen

Geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	Toelichtingen	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
ACTIVA				
I Vaste activa				
A Goodwill				457
B Immateriële vaste activa				
C Vastgoedbeleggingen	4+6	260.728	252.566	211.156
D Projectontwikkelingen	6	34	455	
E Andere materiële vaste activa	7	592	732	600
F Financiële vaste activa	9	343	611	611
G Vorderingen financiële leasing				
H Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie				
I Handelsvorderingen en andere vaste activa				
J Uitgestelde belastingen – activa				
Totaal vaste activa		261.697	254.364	212.824
II Vlottende activa				
A Activa bestemd voor verkoop				
B Financiële vlottende activa				
C Vorderingen financiële leasing				
D Handelsvorderingen	10	920	783	517
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	136	2.549	2.061
F Kas en kasequivalenten		6.518	6.293	3.933
G Overlopende rekeningen	12	48	97	36
Totaal Vlottende activa		7.622	9.722	6.547
TOTAAL ACTIVA		269.319	264.086	219.371

Hannut centre commercial :
Route de Huy 54



(x 1.000 EUR)		Toelichtingen	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					
I	Eigen vermogen				
A	Kapitaal	13	14.805	14.805	14.805
B	Uitgiftepremie	13	125.735	125.735	125.735
C	Eigen aandelen				
D	Reserves	14	7.810	7.613	3.658
E	Resultaat		2.861	8.960	11.927
	Overgedragen resultaat – vorige boekjaren		0	573	
	Resultaat van het boekjaar		2.861	8.387	11.927
F	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-4.263	-4.289	-4.289
G	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0	-264
H	Wisselkoersverschillen				
	Totaal eigen vermogen		146.948	152.824	151.572
II	Verplichtingen				
	<i>Langlopende verplichtingen</i>				
A	Voorzieningen	17	0	143	145
B	Langlopende financiële schulden				
	- Kredietinstellingen	18	107.135	92.364	53.616
	- Financiële leasing	18	3.912	4.512	5.003
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	19	8.263	2.077	918
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden				
E	Andere langlopende verplichtingen	20	329	333	312
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen				
	Langlopende verplichtingen		119.639	99.429	59.994
	<i>Kortlopende verplichtingen</i>				
A	Voorzieningen				
B	Kortlopende financiële schulden				
	- Kredietinstellingen	18	229	229	165
	- Financiële leasing	18	579	565	433
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen				
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden				
	- Handelsschulden		621	950	1.052
	- Exit taks en vennootschapsbelasting	21	172	8.802	5.176
	- Andere	22	713	1.068	141
E	Andere kortlopende verplichtingen		65	150	195
F	Overlopende rekeningen	23	353	69	643
	Kortlopende verplichtingen		2.732	11.833	7.805
	Totaal Verplichtingen		122.371	111.262	67.799
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			269.319	264.086	219.371

Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 EUR)		Toelichtingen	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007 ⁸⁴
I	Huurinkomsten	24	18.423	17.264	13.725
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren				
III	Met huur verbonden kosten				
	Nettohuurresultaat (I+II+III)		18.423	17.264	13.725
IV	Recuperatie van vastgoedkosten				6
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de verhuurder op verhuurde gebouwen	25	2.422	2.060	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	25		-2.348	-2.101
	-1.126				
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven				
	Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		18.497	17.223	13.732
IX	Technische kosten	26	-1.160	-736	-263
X	Commerciële kosten				
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen				
XII	Beheerkosten vastgoed	27	-1.151	-1.175	-812
XIII	Andere vastgoedkosten	28	-517	-270	-361
	Vastgoedkosten		-2.828	-2.181	-1.436
	Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		15.669	15.042	12.296
XIV	Algemene kosten	29	-1.709	-1.798	-2.008
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	30	95	384	-186
	Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)		14.055	13.628	10.102
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	31	7	61	
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa				
XVIII	Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	8	-857	863	3.955
	Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)		13.205	14.552	14.057
XIX	Financiële opbrengsten	32	14	335	32
XX	Interestkosten	33	-4.075	-4.525	-1.967
XXI	Andere financiële kosten	34	-6.283	-1.770	-28
	Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)		-10.344	-5.960	-1.963
	Resultaat voor belasting		2.861	8.592	12.094
XXII	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie				
XXIII	Vennootschapsbelasting	35	0	-205	-167
XXIV	Exit tax				
	Belastingen (XXIII+XXIV)		0	-205	-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)		2.861	8.387	11.927
	Aantal gewone aandelen in omloop		2.980.625	2.980.625	2.980.625
	Nettoresultaat per aandeel (EUR)	36	0,96	2,81	4,00
	Schuldgraad ⁸⁶		45,31%	42,05%	30,55%
	Diversificatiegraad ⁸⁷		17,74%	18,57%	20,86%
	Intrinsieke waarde per aandeel (EUR)		49,30	51,27	50,85

⁸⁵ Het boekjaar afgesloten op 30 september 2007 bestrijkt de periode van 10 mei 2006 tot 30 september 2007, boekjaar waarin het patri-monium van de vastgoedbevak werd samengesteld.

⁸⁶ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het koninklijk besluit van 21 juni 2006.

⁸⁷ De diversificatiegraad vertegenwoordigt de ratio van de huurprijs die wordt betaald door het merk Champion, op het totaal aan geïnde huurgelden.

Geconsolideerd overzicht van de kasstromen

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Kas en kasequivalenten in het begin van het boekjaar	6.293	3.933	0
Resultaat van het boekjaar	2.861	8.387	11.927
+ Financieel resultaat	10.344	5.960	1.963
+ Belastinglasten (- belastingopbrengsten)	0	205	167
Elementen van de resultatenrekening zonder kaseffecten	945	1.033	-3.556
-Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	857	-863	-5.071
+Verschillen op de aankoop van vastgoedvennootschappen	0	0	1.116
+ Andere niet-uitbetaalde lasten	88	1.896	399
+/- Andere niet-monetaire elementen		0	
Wijziging in behoefte aan werkkapitaal	-6.776	-3.267	244
Elementen van de activa (handelsvorderingen en overlopende rekening)	2.325	-3.175	-580
Elementen van de verplichtingen (handelsschulden, indirecte belastingsschulden, overlopende rekening)	-9.101	4.028	824
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa			
- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)	0	-4.120	-3.756
Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten (A)	7.374	12.318	6.989
- Aankopen van vastgoedbeleggingen	-9.769	-3.407	-13.136
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	1.672	0	0
- Projectontwikkelingen	-549	0	0
- Aankopen van vastgoedvennootschappen	0	-31.179	-27.826
- Aankopen van andere activa	0	-47	-77
- Overdrachten van andere activa	180	0	0
Kasstromen uit investeringsactiviteiten (B)	-8.466	-34.633	-41.039
Kapitaalverrichting	0	0	-854
Nieuwe afgesloten leningen	15.000	38.257	52.696
Leningen, andere schulden, borgstellingen, terugbetaalde lopende rekeningen	-295	-1.560	-11.112
Terugbetaling van leasingschulden	-565	-433	-479
Toename van de vaste activa	0	0	-611
Betaalde dividenden	-8.763	-7.399	
Betaalde interesten	-4.075	-4.525	-1.688
Ontvangen interesten	15	335	31
Kasstromen uit financieringsactiviteiten (C)	1.317	24.675	37.983
Kas en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	6.518	6.293	3.933

Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

VARIATIE EIGEN VERMOGEN	Kapitaal A	Uitgifte- premies B	Eigen aan- delen C	Beschik- bare reserves D	Niet- beschikbare reserves D	Niet-uitge- keerde resul-taten E	Impact op de reële waarde van de mutatie- kosten F	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplicht- tingen F	Totaal eigen vermogen
Saldo op 10 mei 06	-	-				-			-
Oprichting van Ascencio CVA	63								63
Impact van de operaties van fusies door opslorping, splitsingen en inbrengen, uitgevoerd op 26 en 27 oktober 2006	14.480	126.554		3.658					145.052
Impact op de reële waarde van de mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							-4.289		-4.289
Kosten die in mindering worden gebracht van het eigen vermogen bij de oprichting	-98	-819							-917
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva op dekkingsinstrument								-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
Uitkering dividend (december 2007)						-7.399			-7.399
Vorming niet-beschikbare reserves				3.955	-3.955				
Waardevariatie van financiële activa en verplichtingen								264	264
Resultaat van het boekjaar						8.387			8.387
Saldo op 30 september 2008	14.805	125.735	0	3.658	3.955	8.960	-4.289	0	152.824
Uitkering dividend (december 2008)						-8.763			-8.763
Vorming niet-beschikbare reserves					1.873	-1.873			
Inhouding op beschikbare reserves				-1.676		1.676			
Herkwalificatie van de reserves (15/09/2009)				5.828	-5.828				
Aanpassing van de impact van de mutatiekosten als gevolg van de verkoop van gebouwen							26		26
Resultaat van het boekjaar						2.861			2.861
Saldo op 30 september 2009	14.805	125.735	0	7.810	0	2.861	-4.263	0	146.948

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

TOELICHTING 1 : Algemene informatie en boekhoudmethodes in verband met de samengevatte 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 2009 voor de periode van 1 oktober 2008 tot 30 september 2009 werden afgesloten door de raad van bestuur van 13 november 2009.

De cijfers van de voorgaande boekjaren die worden gepresenteerd, bestrijken de periode van 1 mei 2006 tot 30 september 2008.

Alle vermelde bedragen zijn in duizenden euro, tenzij anders vermeld.

VOORBEREIDINGSBASIS EN BOEKHOUDMETHODES

A. CONFORMITEITVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten worden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards), zoals goedgekeurd door Europese Unie, en de bepalingen van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde jaarrekeningen van de openbare vastgoedbevaks.

De Vennootschap heeft de toepassing van de nieuwe normen en interpretaties, die in werking treden na het boekjaar afgesloten op 30 september 2009, niet vervroegd. Vanaf het volgende boekjaar evenwel zal de informatie die moet worden verstrekt in de toelichtingen betreffende de kapitalisatie van de intresten die rechtstreeks toe te schrijven zijn aan de acquisitie of de constructie van een actief, worden ontwikkeld ingevolge de toepassing van IAS23. In verband met de wijzigingen in terminologieën en presentaties zal de vennootschap IAS 1 toepassen, eveneens vanaf het volgende boekjaar.

Nieuwe normen en interpretaties die voor het eerst worden toegepast

Nihil

Nieuwe normen die nog niet van kracht zijn

- *IFRS 3 «Business combinations»*, deze nieuwe norm is in werking op 1 juli 2009 getreden.
- De *International Accounting Standards Board* (IASB) heeft op 22 mei 2008 de definitieve versie gepubliceerd van zijn eerste jaarlijks ontwerp van verbeteringen van de IFRS, in de vorm van een document met als titel «Verbeteringen van de IFRS – Inventaris van de amendementen op de IFRS». Deze amendementen brengen een aantal wijzigingen met zich in de presentatie, de boeking of de waardering (waaronder met name de vastgoedprojecten in ontwikkeling) en treden in werking voor de open boekjaren vanaf 1 oktober 2009. De vennootschap meent dat de toepassing van deze amendementen geen significante impact zal hebben op het nettoresultaat.
- *IAS 1 «Presentation of Financial Statements»*, toepasselijk op de open jaarlijkse periodes vanaf 1 januari 2009. Deze norm zal gevolgen hebben voor de presentatie van de jaarrekening van 2010;
- *IAS 23 «Borrowing Costs»*, toepasselijk op de open jaarlijkse periodes vanaf 1 januari 2009, een entiteit is voortaan verplicht om de financieringskosten niet als een last te boeken, maar bij de kosten van het in aanmerking komend actief bij de verwerving, de bouw of de productie van het in aanmerking komend actief. Deze wijziging zal geen significante impact hebben, want de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden nu gewaardeerd tegen de reële waarde;
- *IFRS 8 «Operating segments»*, toepasselijk op de open jaarlijkse periodes van 1 januari 2009, zij vervangt de norm IAS 14. De impact van deze norm wordt nog bestudeerd, maar ze zou geen impact mogen hebben op de jaarrekeningen en de presentatie van de resultaten van de Vennootschap;
- *IFRIC 15 «Contracten voor de bouw van vastgoed»*. Voorzover de vennootschap niet actief is in projectontwikkeling, zal deze interpretatie, die het toepassingsgebied van de norm IAS 11 preciseert, geen impact hebben op de volgende boekjaren;

De kleine amendementen die werden aangebracht aan de bestaande normen, zouden geen significante impact mogen hebben. Bovendien heeft de Vennootschap enkel de toekomstige normen, interpretaties en amendementen die op haar van toepassing kunnen zijn, opgenomen.

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 geconsolideerde jaarrekeningen.

C. CONSOLIDATIEBASIS

De ondernemingen die worden gecontroleerd door de vastgoedbevak, 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, na aftrek van de vereiste eliminaties. De controle vormt de macht 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

Ascencio 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 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 betalen indien het afgeleide instrument wordt overgedragen op de afsluitsdatum.

Dekking van de kasstromen

Indien een afgeleid financieel instrument 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 EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Waardering tijdens de eerste boeking

de vastgoedbeleggingen worden initieel gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de toegevoegde acquisitiekosten. Voor de gebouwen die worden verworven via fusie, splitsing of inbreng, zijn de taksen die verschuldigd zijn op de meerwaarden van de opgeslorpte vennootschappen, inbegrepen in de acquisitiekost.

Na de eerste boeking worden de gebouwen gewaardeerd tegen hun reële waarde.

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 door de vastgoedvennootschappen waarover zij controle heeft, evenals het onderliggende vastgoed.

De experts voeren hun evaluatie uit overeenkomstig de nationale en internationale normen. De investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die men redelijkerwijs zou kunnen verkrijgen tussen partijen van goede wil die goed geïnformeerd zijn, in normale verkoopomstandigheden. Overeenkomstig IAS-norm 40 wordt de reële waarde 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 variaties van de reële waarde van een vastgoedbelegging, met inbegrip van de variatie die voortvloeit uit de aftrek van 2,5% die wordt toegepast bij wijze van mutatiekosten, 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 LaSalle⁸⁸:

Voor onze waarderungen 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 concurrentiële 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 GHW⁸⁹ voor eeuwig wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. Immers, de waardering gebeurt in twee schijven in de tijd. Voor de handelshuurcontracten, ingeval de huurwaarde groter is dan de lopende huurprijs, hebben we het einde van het huurcontract als vervaldag genomen. We hebben niet geanticipeerd 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, huurderoving, 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 wijze.

Hierbij dient opgemerkt dat deze waarderingsmethode 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. Dit rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsplichten, enz.). Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, specifiek voor het goed, 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;
- noodzakelijke renovatie- of herstellingswerken op de waarderingsdatum om het huurinkomen te garanderen;
- 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 van belang om het onderscheid te begrijpen tussen deze «kapitalisatie»benadering en de methode van de geactualiseerde cashflows, 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.

⁸⁸ Deze tekst werd met het akkoord van de expert ingevoegd in het onderhavige financiële jaarverslag.

⁸⁹ Estimated Rental Value, dat wil zeggen de geraamde huurwaarde. Het gaat om een waarde die wordt bepaald door de vastgoedexpert.

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 genereus 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 toegewezen 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.

Ontwikkelingsprojecten

De ontwikkelingsprojecten zijn lopende werken die de aard hebben van investeringen op gebouwen. Ze worden geboekt tegen de acquisitieprij tot het einde van de werkzaamheden.

Aan het einde van de werken wordt het actief overgedragen in de rubriek Vastgoedbeleggingen.

Op de datum van de overdracht wordt het verschil tussen de reële waarde en de kostprijs in de resultatenrekening geboekt bij de post variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Interesten

De interestlasten die worden gelopen in het kader van de ontwikkelingsprojecten en werken betreffende vastgoedbeleggingen, worden ten laste genomen.

G. ANDERE MATERIËLE 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 ervan.

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 de 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.

H. 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.

I. KAS EN KASEQUIVALENTEN

De kas en kasequivalenten omvatten de zichtrekeningen, de geldmiddelen en de kortetermijnbeleggingen. Voorzover ze onderhevig zijn aan verwaarloosbare waardevariëaties, worden ze geëvalueerd op hun nominale waarde.

J. 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.

K. 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 nodig zal 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 markrentevoet, en in voorkomend geval door het specifieke risico van de passiefpost weer te geven.

L. HANDELSSCHULDEN

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

M. 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.

N. OPBRENGSTEN

De opbrengsten omvatten de brutohuuropbrengsten en de opbrengsten uit diensten en het beheer van gebouwen en worden geraamd tegen de reële waarde van de ontvangen tegenwaarde. De huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan klanten worden erkend en afgetrokken van de huuropbrengsten over de duur van het huurcontract (deze duur is de periode tussen de datum van inwerkingstreding en de eerste opzeggingsdatum van het contract).

O. 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.

P. COMMISSIES BETAALD AAN VASTGOEDMAKELAARS EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

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

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

Q. BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvat de belasting van het jaar. De belastingen op het resultaat worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen, in welk geval ze zijn opgenomen bij 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 ramingonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen

De vastgoedbeleggingen, die bijna alle activa van Ascencio vormen, worden geraamd op hun reële waarde zoals bepaald door een onafhankelijke expert. Bovendien is de Vennootschap niet moeten overgaan tot significante beoordelingen bij de toepassing van haar boekhoudmethodes.

De doelstellingen van de vennootschap wanneer ze haar eigen vermogen beheert, zijn:

- bewaring van de continuïteit in de bedrijfsvoering;
- verschaffing van een toereikend rendement voor de aandeelhouders.

TOELICHTING 3 : Beheer van de financiële risico's

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 financiële kosten van de vennootschap. Dat is het geval van de leasings en beleggingskredieten.

Het overeengekomen schuldgedeelte in de vorm van een voorschot met vaste termijn, dat de voornaamste financieringsbron vormt (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.

Bij wijze van voorbeeld, op basis van een simulatie die werd uitgevoerd op de situatie van de schuldgraad op 30 september 2009, zou een stijging van de rentevoet met 100 basispunten leiden tot een stijging van de financiële lasten met ongeveer 1 miljoen EUR.

Kredietrisico

Het kredietrisico of tegenpartijrisico is het risico van verlies op een vordering of meer algemeen dat van een derde die zijn schuld niet tijdig betaalt. Dit hangt uiteraard af van drie parameters: het bedrag van de vordering, de waarschijnlijkheid van wanbetaling en het aandeel van de vordering dat zal worden geïnd in geval van wanbetaling.

Dat risico wordt aanzienlijk verminderd doordat de betaling van de huur over het algemeen vervroegd wordt gevraagd en de vraag in het begin van de huurperiode wordt verstuurd (vaak per kwartaal voorafbetaald) evenals door de kwaliteit van onze debiteuren.

Liquiditeitsrisico

Ascencio is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico dat zou voortvloeien uit een gebrek aan kasmiddelen, in de veronderstelling dat haar financieringscontracten niet zouden worden hernieuwd of zouden worden opgezegd. Dat risico lijkt ons klein, rekening houdend met het wettelijke en reglementaire statuut van het vastgoed waarin Ascencio investeert. Bovendien bedraagt de schuldgraad van de vastgoedbevak op 30 september 2009 45,31% vóór uitkering (48,33% na uitkering), ofwel ruimschoots onder de wettelijke drempel van 65%.

TOELICHTING 4 : Samenstelling en ontwikkeling van het patrimonium van Ascencio cva

De samenstelling van het vastgoedpatrimonium van Ascencio cva, is als volgt verlopen:

Verrichting	Aan de Vennootschap overgedragen nettoactief	Aantal uitgegeven aandelen
Gedeeltelijke splitsing van Trevista nv en Immo V.S.G	5.662	115.859
Gedeeltelijke splitsing van Adamas International nv en Opora nv	6.099	124.808
Gedeeltelijke splitsing van Immo Legrand nv en Lemcy nv		
Fusie door opslorping van Industril nv	5.401	110.529
Gedeeltelijke splitsing van Centre Commercial Régence nv		
Inbreng in natura door de heer Rossetto	18.024	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 n		
Inbreng in natura door de heer Jean-Claude de Meester de Ravenstein	12.325	252.200
Fusie door opslorping van Fremespar nv	12.508	255.957
Gedeeltelijke splitsing van Wininvestissements nv	6.874	140.672
Inbreng in natura door Fortis Insurance Belgium	35.950	735.637
Gedeeltelijke splitsing van Mecco Gossent nv	42.206	863.640
TOTAAL	149.049	2.968.125

1. Verrichtingen van fusies, splitsingen en inbrengen die samenhangen met de oprichting

Op 26 en 27 oktober 2006 hebben de aandeelhouders van de Vennootschap de hierna beschreven verrichtingen van fusies door opslorping, gedeeltelijke splitsingen en inbrengen in natura goedgekeurd. In ruil voor deze verrichtingen heeft de Vennootschap 2.968.125 nieuwe aandelen uitgegeven. De datum van het boekhoudkundig van kracht worden van de fusies en splitsingen werd vastgesteld op 31 oktober 2006.

Op het ogenblik van deze operaties werd een verschil van 4.289 KEUR 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".

2. Acquisitie van vastgoedvennootschappen

De Vennootschap heeft 100% van de aandelen van de volgende vennootschappen verworven:

ACQUISITIEDATA

Misa Belgique nv op 11 mei 2006

Groupe Lambert International nv op 29 juni 2006

Le Cochet nv op 6 september 2006

Jyp Immo nv op 7 maart 2007

Store Invest Development nv en Orchidée Plaza bvba op 7 september 2007

LSI Retail nv, LSI Projects nv en Immatov nv op 9 november 2007

DATA VAN FUSIES DOOR OPSLORPING

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

De vennootschap Jyp Immo nv werd opgeslorpt op 7 september 2007.

De vennootschappen LSI Retail nv, LSI Projects nv, Immatov nv, Store Invest Development nv en Orchidée Plaza bvba werden opgeslorpt op 22 september 2008. Al deze acquisities van vennootschappen is door bank-schuld uitgevoerd.

Voor de acquisitie van de portefeuille, aangehouden door de vennootschappen Store Invest Development nv en Orchidée Plaza bvba, bedroeg de effectief betaalde prijs 11.334 KEUR ofwel een lager bedrag dan 589 KEUR in vergelijking met de investeringswaarde die is vastgelegd door de expert op het ogenblik van de acquisitie (die 11.923 KEUR bedroeg).

Voor de acquisitie van de portefeuille, aangehouden door de vennootschappen LSI Retail nv, LSI Projects

Al deze acquisities van vennootschappen zijn door bank-schuld uitgevoerd.

nv en Immatov nv, bedroeg de effectief betaalde prijs 35.950 KEUR ofwel een lager bedrag dan 147 KEUR in vergelijking met de investeringswaarde die is vastgelegd door de expert op het ogenblik van de acquisitie, die 35.803 KEUR bedroeg.

Voorzover de vennootschappen die werden verworven in de loop van het boekjaar, allemaal slechts enkele gebouwen bevatten, is de Vennootschap van mening dat zij geen geïntegreerd geheel van activiteiten en activa vormen, dat beantwoordt aan de definitie van een bedrijfscombinatie (business combination) zoals gedefinieerd door de norm IFRS 3.

Deze vennootschappen werden geconsolideerd vanaf hun aankoopdatum.

3. Aankoop van gebouwen

De Vennootschap heeft 8 gebouwen verworven in de loop van het eerste boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2007 voor een bedrag van 13.136 KEUR (kosten inbegrepen).

In de loop van het tweede boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2008, heeft de vennootschap twee gebouwen gekocht, verhuurd aan PRIMO, voor een bedrag van 3.387 KEUR, acquisitiekosten inbegrepen.

In de loop van dit boekjaar heeft de vennootschap een handelscomplex verworven, gelegen in Jemappes voor een bedrag van 9.769 KEUR, alle kosten inbegrepen.

Al deze acquisities van vennootschappen zijn door bank-schuld uitgevoerd.

4. Aankoop van gebouwen

In de loop van dit boekjaar heeft de vennootschap een gebouw gelegen in Jemeppe sur Meuse verkocht voor een bedrag van 1.600 KEUR en een ander gebouw in Deurne voor een bedrag van 72 KEUR. Deze twee verkopen werden respectievelijk een meerwaarde van 4 KEUR en 3 KEUR gegenereerd.

TOELICHTING 5 : Sectorale informatie

Een uitsplitsing op basis van de bestemming van de gebouwen (commercieel –andere) werd uitgevoerd. Aangezien alle gebouwen aangehouden door vennootschap, in België gelegen zijn, is een informatie per geografische sector niet relevant.

	Handelsgebouwen			Andere		
	30/09/09	30/09/08	30/09/07	30/09/09	30/09/08	30/09/07
RESULTATENREKENING						
Huurinkomsten en doorfacturering van lasten	17.818	16.558	10.769	3.027	2.766	4.083
Vastgoedlasten per sector	-5.422	-4.034	-3.751	-1.368	-1.662	-999
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	12.396	12.524	7.018	1.659	1.104	3.084
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.404	1.706	1.421	554	-782	2.534
Operationeel resultaat	10.992	14.230	8.439	2.213	322	5.618
Financieel resultaat						
Belastingen						
Nettoresultaat						
BALANS						
Activa						
Goodwill			457			
Vastgoedbeleggingen	229.430	217.064	174.566	31.298	35.502	36.590
Projectontwikkelingen	34	455	0			
Andere materiële vaste activa						
Financiële vaste activa	289	573	573			
Vlottende activa						
Totaal van het actief	229.753	218.092	175.596	31.928	35.502	36.590
Verplichtingen						
Eigen vermogen						
Verplichtingen						
Totaal van het eigen vermogen en van de verplichtingen						

	Niet-toegekende bedragen			Totalen		
	30/09/09	30/09/08	30/09/07	30/09/09	30/09/08	30/09/07
RESULTATENREKENING						
Huurinkomsten en doorfacturering van lasten				20.845	19.324	14.852
Vastgoedlasten per sector				-6.790	-5.696	-4.750
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille				14.055	13.628	10.102
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen				-850	924	3.955
Operationeel resultaat				13.205	14.552	14.057
Financieel resultaat	-10.344	-5.960	-1.963	-10.344	-5.960	-1.963
Belastingen	0	-205	-167	0	-205	-167
Nettoresultaat				2.861	8.387	11.927
BALANS						
Activa						
Goodwill						457
Vastgoedbeleggingen				260.728	252.566	211.156
Projectontwikkelingen				34	455	0
Andere materiële vaste activa	592	732	600	592	732	600
Financiële vaste activa	54	38	38	343	611	611
Vlottende activa	7.622	9.722	6.547	7.622	9.722	6.547
Totaal van het actief	8.268	10.492	7.185	269.319	264.086	219.371
Verplichtingen						
Eigen vermogen	146.948	152.824	151.572	146.948	152.824	151.572
Verplichtingen	122.371	111.262	67.799	122.371	111.262	67.799
Totaal van het eigen vermogen en van de verplichtingen	269.319	264.086	219.371	269.319	264.086	219.371

TOELICHTING 5bis : Goodwill

Saldo op 10 mei 2006	0
Goodwill uit de acquisitie van JYP Immo	457
Saldo op 30 september 2007	457
Impairment Goodwill op 30/09/2008	-457
Saldo op 30 september 2008	0

Bij de acquisitie van de vennootschap JYP-IMMO in maart 2007, werd een goodwill voor een bedrag van 457 KEUR opgenomen in het actief van de balans bij de vaststelling van de geconsolideerde financiële staten op 30 september 2007; de statutaire zaakvoerder heeft immers gemeend dat de meerprijs die werd betaald in het kader van deze acquisitie, in de laatste plaats zijn weerslag zou hebben in de evaluatie van de desbetreffende gebouwen door de vastgoedexpert. Voorzover de reële waarde zoals vastgelegd door de onafhankelijke expert, werd verhoogd op 30 september 2008 in vergelijking met de afsluiting van het voorgaande boekjaar (reële waarde van 18.739 KEUR tegenover 17.300 op 30 september 2007), werd de goodwill die was opgenomen in de loop van het boekjaar 2007, ten laste genomen voorzover ze was opgenomen in de reële waarde van het gebouw.

TOELICHTING 6 : Vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten

1. Vastgoedbeleggingen

De vastgoedexpert voert om de 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 verminderd 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.

Boekjaar afgesloten op	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Saldo in het begin van het boekjaar	252.566	211.156	0
Acquisities van vastgoedvennootschappen	0	37.048	
Acquisities van gebouwen	9.769	3.407	206.019
Overdracht van de rekening ontwikkelingsprojecten	1.041	0	
Verkopen	-1.672	-245	
Variatie van de reële waarde	-983	1.200	5.137
Meerwaarde op verkoop van gebouwen	7	0	
Nieuw saldo	260.728	252.566	211.156

De reële waarde op 30 september 2009 werd bepaald op basis van expertises uitgevoerd door Jones Lang Lasalle op deze datum. De statutaire zaakvoerder 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.

2. Ontwikkelingsprojecten

Boekjaar afgesloten op	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Saldo in het begin van het boekjaar	455	0	0
Investeringsen	34	508	
Acquisities	515	0	
Overdracht naar vastgoedbeleggingen	-1.041	-53	
Verkopen	0	0	
Variatie van de reële waarde	71	0	
Nieuw saldo	34	455	0

De ontwikkelingsprojecten zijn lopende werken die de aard hebben van investeringen op verschillende gebouwen. Ze worden geboekt tegen de aankoopprijs.

TOELICHTING 7 : Andere materiële vaste activa

De post "Gebouwen" vertegenwoordigt het gedeelte van het gebouw gelegen in de Avenue Jean-Mermoz te Gosselies, waar de zetel van de Vennootschap gehuisvest is voor een bedrag van 554 KEUR evenals vier niet-bebouwde terreinen voor een bedrag van 180 KEUR, gelegen in Neufchateau, Couvin, Morlanwez en Liège haut Pré, die verkocht werden op 30 september 2009 tegen hun marktwaarde (fair value) zoals vermeld in de boeken van de vennootschap.

	Geen winstgevende gebouwen			Andere			Totalen		
	30/09/09	30/09/08	30/09/07	30/09/09	30/09/08	30/09/07	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Beginsaldo	653	533	0	79	67	0	732	600	0
Acquisities	0	0	599	0	47	366	0	47	965
Verkopen	-180			0			-180		
Afschrijvingen	0	0		-41	-35	-299	-41	-35	-299
Waardevariatie	81	120	-66	0	0		81	120	-66
Eindsaldo	554	653	533	38	79	67	592	732	600

Op 30 september 2009 werd het gebouw dat gebruikt wordt door Ascencio, gewaardeerd tegen zijn reële waarde (554 KEUR). Indien dit gebouw was gewaardeerd tegen de afgeschreven kostprijs, dan zou zijn nettoboekwaarde ongeveer 480 KEUR zijn. Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

TOELICHTING 8 : Uitsplitsing van de rubriek variaties van reële waarde van de gebouwen (resultatenrekening)

	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Variatie van reële waarde op vastgoedbeleggingen	-983	1.200	5.137
Variatie van reële waarde op ontwikkelingsprojecten	71	0	0
Waardevariatie op niet-winstgevende gebouwen	81	120	-66
Regularisatie van de registratierechten op de overdrachten (rubriek F van het eigen vermogen)	-26	0	0
Waardevermindering goodwill JYP Immo	0	-457	-1.116
Saldo aan het einde van het boekjaar	-857	863	3.955

Deze rubriek bevat de variaties van reële waarde van de vastgoedbeleggingen en het andere vastgoed.

TOELICHTING 9 : Financiële vaste activa

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Langlopende kasbeleggingen	287	573	573
Andere	56	38	38
Totaal	343	611	611

TOELICHTING 10 : Lopende handelsvorderingen

Dagen die verlopen zijn sinds de vervaldatum	van 0 tot 30d	van 30j tot 60d	van 60j tot 90d	+ dan 90d	TOTAAL
Handelsvorderingen 30/09/2009	710	82	17	111	920
Handelsvorderingen 30/09/2008	341	156	92	194	783
Handelsvorderingen 30/09/2007	310	56	49	102	517

Op 30 september 2009 werd een bedrag van 103 KEUR (40 KEUR op 30/09/2008 en 0 KEUR op 30/09/2007) geboekt als waardevermindering op handelsvorderingen in de resultatenrekening.



TOELICHTING 11 : Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Te recupereren roerende voorheffingen	0	2.524	1.961
Te recupereren vennootschapsbelasting	67	22	43
Te recupereren btw	3	3	35
Te recupereren registratierechten	0	0	14
Betaalde voorschotten en vooruitbetalingen	64	0	0
Andere	2	0	8
Totaal	136	2.549	2.061

TOELICHTING 12 : Overlopende rekeningen van het actief

	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
Over te dragen lasten	40	19	20
Verworven opbrengsten	5	78	1
Vooraf betaalde interesten	0	0	2
Andere	3	0	13
Totaal	48	97	36

TOELICHTING 13 : Historiek van het maatschappelijk kapitaal

Op 30 september 2009 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 14.903 KEUR en wordt het vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 126.554 KEUR. 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 2009 respectievelijk 14.903 KEUR en 125.637 KEUR. 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 in 2006 van de Vennootschap zoals uiteengezet in toelichting 4	2.968.125
Aantal aandelen op 30 september 2009	2.980.625

De statutaire zaakvoerder verklaart dat er geen verschillend stemrecht bestaat, verbonden aan de aandelen van de vastgoedbevak.



Uccle :
Avenue de Fré 82.

TOELICHTING 14 : Reserves

Op 15 september 2009 heeft een buitengewone algemene vergadering plaatsgevonden met als agenda de herkwalificatie van de reserves.

Zij heeft beslist om de statutaire reserves afkomstig van de variaties van de reële waarde van de gebouwen die tot dan toe waren voorgesteld als onbeschikbaar, te herkwalificeren tot “beschikbare reserves” in de zin van artikel 617 van het vennootschapswetboek.

TOELICHTING 15 : Nettoresultaat en dividend

De gewone algemene vergadering van 16 december 2008 heeft de uitkering goedgekeurd van het dividend betreffende vorig boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2008, ofwel een totaal brutobedrag van 8.763 KEUR (wat overeenstemt met 2,94 EUR bruto per aandeel) dat werd uitbetaald op 23 december 2008.

Het statutaire nettoresultaat van het boekjaar afgesloten op 30 september 2009 wordt vastgesteld op 2.860 KEUR (8.388 KEUR op 30 september 2008). Een brutobedrag van 8.107 KEUR, ofwel 2,72 EUR bruto per aandeel, zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van 16 december 2009 als vergoeding van het kapitaal op basis van het nettoresultaat afkomstig van de statutaire jaarrekeningen.

Op 15 september 2009 heeft een buitengewone algemene vergadering plaatsgevonden met als agenda de herkwalificatie van de reserves.

Hier dient evenwel benadrukt dat, om dat bedrag uit te keren, Ascencio een bedrag van 5.247 KEUR zal inhouden op de statutaire beschikbare reserves. Na toewijzing van het resultaat zal het saldo van de beschikbare reserves op 30 september 2009 2.561 KEUR bedragen. De vastgoedbevak kan de uitkering van een equivalent dividend dus niet garanderen voor het volgende boekjaar, voorzover de beschikbare statutaire reserves die blijven bestaan, het niet meer mogelijk maken om niet-monetaire elementen te compenseren.

Voorstel toewijzing op basis van de statutaire jaarrekeningen (in KEUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/07/2007	IPO
Toe te wijzen winst	2.860	8.388	11.924	
Inhouding op eigen kapitaal				
- op de reserves	5.247	0	0	
- op de uitgestelde resultaten		570		
Toewijzing aan het eigen kapitaal				
- aan de andere reserves		195	3.955	
- aan de uitgestelde resultaten			570	
Over te dragen winst	0	0	0	
Uit te keren winst				
- Vergoeding van het kapitaal	8.107	8.763	7.399	
Bedrag van de reserves na uitkering	2.561	7.808	7.613	3.658
Bedrag van de overgedragen resultaten	0	0	570	

TOELICHTING 16 : Financiële instrumenten

De vennootschap heeft twee dekkingsinstrumenten onderschreven tegen het rentevoetrisico voor een totaalbedrag van 70.000 KEUR. Het gaat in beide gevallen om een instrument van het type 'IRS callable'.

Dit instrument bestaat uit een IRS (interest rate swap)

waarmee een vaste rentevoet kan worden verkregen gedurende een bepaalde periode en een optie die begint te lopen aan het einde van diezelfde periode

Type	Bank	Bedrag KEUR	Vervaldag IRS	Eind- Vervaldag	Rente- voet	Modaliteiten	Reële waarde op 30/09/2009
IRS callable	Fortis	20 000	30/09/08	30/09/22	3,70%	Call driemaandijks vanaf 01/10/2008	-1 430
IRS callable	ING	50 000	30/06/11	30/06/18	4,35%	Call driemaandijks vanaf 01/07/2011	-4 810

en die de bank het recht geeft om de dekking elk kwartaal te beëindigen of voort te zetten tot de eind-vervaldag van het contract. Deze dekkingsinstrumenten worden op hun reële waarde gevaloriseerd aan het einde van elk kwartaal, zoals berekend door de uitgevende financiële instelling.

Voorzover deze financiële instrumenten niet voldoen aan de voorwaarden die worden opgelegd door IAS 39 om de dekkingsband (hedging) in te voeren, werd de waardevariatie (ofwel een totaalbedrag van 6.240 KEUR) geboekt in de resultatenrekening.

Gevoeligheidsanalyse

In de veronderstelling dat Fortis Bank haar optie om een einde te stellen aan de IRS callable betreffende een bedrag van 20.000 KEUR, niet uitoefent, zou een variatie van de rentevoet op korte termijn met 1% een impact hebben van een bedrag van ongeveer 364 KEUR op de resultatenrekening.

TOELICHTING 17 : Voorzieningen

Saldo op 30 september 2007	145
Overname	-87
Samenstelling voorziening	85
Saldo op 30 september 2008	143
Gebruik en overnames	-143
Oprichting	0
Saldo op 30 september 2009	0

TOELICHTING 18 : Financiële verplichtingen

De schulden tegenover kredietinstellingen zijn voor-

		Totaal	Echéant dans l'année	Vervalt binnen 5 jaar	Echéant dans plus de 5 ans
Voorschotten op vaste termijn (Roll Over)	30/09/07	52 696	0	52 696	0
	30/09/08	91 405	0	91 405	0
	30/09/09	106 405	0	106 405	0
Beleggingskredieten	30/09/07	1 085	165	645	275
	30/09/08	1 188	229	754	205
	30/09/09	959	229	635	95
Schulden financiële leasing	30/09/07	5 436	433	2 903	2 100
	30/09/08	5 077	565	3 089	1 423
	30/09/09	4 491	579	2 808	1 104
Saldo	30/09/07	59 217	598	56 244	2 375
	30/09/08	97 670	794	95 248	1 628
	30/09/09	111 855	808	109 848	1 199

namelijk met vlottende rentevoet; een bedrag van 70.000 KEUR is gedekt door twee dekkingsinstrumenten waarvan de modaliteiten zijn vermeld in toelichting 16. De Vennootschap beschikt over een totale kredietlijn

van 175.000 KEUR bij verschillende financiële instellingen. Deze lijnen zijn toegekend tot december 2011 voor 150.000 KEUR en tot juni 2014 voor 25.000 KEUR. Ze kunnen worden gebruikt in de vorm van een of meer voorschotten waarvan de renteperiodes 12 maanden niet mogen overschrijden. Op 30 september 2009 zijn deze lijnen gebruikt tot een bedrag van 106.405 KEUR. De gemiddelde rentevoet van de afnames op deze lijnen bedroeg 3,50 % voor het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2009.

De algemene voorwaarden van deze kredieten doen geen bijzondere voorwaarde verschijnen, behalve dat de bepalingen van het koninklijk besluit van januari 1995 betreffende de vastgoedbevaks en meer in het bijzonder de niet-overschrijding van een schuldgraad van maximaal 65% in acht worden genomen.

Het totaalbedrag van de langlopende financiële

schulden jegens kredietinstellingen, opgenomen bij de verplichtingen van de balans, ofwel een bedrag van 107.135 KEUR, bestaat uit de som van de voorschotten op vaste termijn (106.405 KEUR) en het vaste gedeelte van de investeringskredieten (730 KEUR).

De investeringskredieten en leasings zijn afkomstig van de geabsorbeerde filialen.

De financiële leasingsschulden hebben betrekking op verschillende vastgoedbeleggingen. De verbintenissen van de Vennootschap op het vlak van financiële leasing met betrekking tot deze vastgoedbeleggingen voor de komende jaren kunnen als volgt worden samengevat:

Op 30 september 2007

	Minimum-betalingen	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	N/A
Min kortlopende schulden	-433	
Langlopende schulden van financiële leasing	5.003	

Op 30 september 2008

	Minimum-betalingen	Huidige waarde van de minimum-betalingen
Bedragen verschuldigd voor de financiële leasingcontracten		
- op minder dan een jaar	863	565
- op meer dan een jaar, maar minder dan 5 jaar	4.031	3.089
- op meer dan 5 jaar	1.586	1.423
Min lasten van toekomstige renten	-1.403	N/A
Min kortlopende schulden	-565	
Langlopende schulden van financiële leasing	4.512	

Op 30 september 2009

	Minimum-betalingen	Huidige waarde van de minimum-betalingen
Bedragen verschuldigd voor de financiële leasingcontracten		
- op minder dan een jaar	841	579
- op meer dan een jaar, maar minder dan 5 jaar	3.550	2.808
- op meer dan 5 jaar	1.205	1.104
Min lasten van toekomstige renten	-1.105	N/A
Min kortlopende schulden	-579	
Langlopende schulden van financiële leasing	3.912	

Het gemiddeld gewogen percentage van deze schulden van financiële leasing bedraagt 5,91 %. De marktwaarde van deze schulden van financiële leasing verschilt niet significant van hun boekwaarde op 30 september 2009.

TOELICHTING 19 : Andere langlopende financiële verplichtingen

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Te betalen saldo van de acquisitieprijs van JYP Immo	287	286	573
Dekkingsinstrumenten van de banktarieven	7 976	1 736	264
Andere	0	55	81
Totaal	8 263	2 077	918

Het saldo van de acquisitieprijs van de effecten Jyp Immo werd betaald 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 20 : Andere langlopende verplichtingen

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Ontvangen huurwaarborgen	329	333	312
Totaal	329	333	312

TOELICHTING 21 : Belastingsschulden

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Exit taks	0	5 792	5 144
Te betalen belastingen	172	485	32
Roerende voorheffing op vereffeningsboni (filialen)	0	2 525	0
Totaal	172	8 802	5 176

TOELICHTING 22 : Andere kortlopende verplichtingen

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Te betalen btw	80	123	91
Sociale lasten	88	84	50
Resterende schuld JYP Immo	0	287	0
Schuld tegenover de Statutaire Zaakvoerder Ascencio nv	545	574	0
Totaal	713	1 068	141

Het saldo van de acquisitieprijs van de effecten Jyp Immo (572 KEUR) moest voor de helft in maart 2009 worden geregeld en het saldo in maart 2012.

TOELICHTING 23 : Overlopende rekeningen van het passief

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Te boeken lasten	353	67	606
Over te dragen opbrengsten	0	2	33
Andere	0	0	4
Totaal	353	69	643

TOELICHTING 24 : Huurcontracten

De Vennootschap verhuurt haar vastgoedbeleggingen gewoon. De meeste huurcontracten houden een clause in volgens dewelke de huurprijzen jaarlijks worden aangepast aan de Belgische consumentenprijzenindex ("gezondheidsindex").

Hoewel de huurgelden vooraf op maandelijkse, drie-maandelijkse of zesmaandelijkse basis betaalbaar zijn, wordt in het algemeen een voorziening gevraagd voor de huurkosten en worden de taksen ten laste van de Vennootschap jaarlijks doorgefactureerd.

Onderstaande tabel toont een overzicht van de toekomstige huurinkomsten overeenkomstig de lopende huurcontracten:

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Op minder dan een jaar	17.844	17.782	15.232
Op meer dan een jaar en minder dan vijf jaar	64.402	63.333	53.814
Op meer dan vijf jaar	111.908	119.732	111.746
Totaal	194.154	200.847	180.792

Huurinkomsten

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Ontvangen huurgelden	15 166	14 188	11 089
Huurgelden Groep Mestdagh	3 257	3 076	2 636
Totaal	18 423	17 264	13 725

TOELICHTING 25 : Recuperatie van huurkosten

Voor sommige huurders worden de huurkosten periodiek gefactureerd in de vorm van voorzieningen en worden daardoor dus doorgerekend aan de huurders vooraleer ze effectief door de vastgoedbevak ten laste worden genomen. Er kan een kleine discrepantie zijn tussen de reëel gefactureerde lasten aan de huurders en de lasten die effectief ten laste worden genomen door de vastgoedbevak, want de regularisatie gebeurt jaarlijks.

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Recuperatie van de lasten die door de huurders moeten worden gedragen	2.422	2.060	1.127
Lasten die normaal door de huurders moeten worden gedragen	-2.348	-2.101	-1.126

TOELICHTING 26 : Technische kosten

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Herstellingen en onderhoud van gebouwen	-1.160	-735	-262
Andere	0	-1	-1
Totaal	-1.160	-736	-263

TOELICHTING 27 : Beheerkosten vastgoed

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Vergoeding Zaakvoerder (vergoeding leden van de rvb)	-220	-224	-258
Vergoeding van de Zaakvoerder (4% van het uitgekeerde brutobedrag)	-324	-350	-296
Vergoeding Algemeen Directeur	-17	0	0
Wedden en lonen	-556	-555	-323
Werkingskosten	-34	-46	-210
Andere	0	0	-66
Totaal	-1.151	-1.175	-1.153

TOELICHTING 28 : Andere vastgoedkosten

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Verzekeringen	-51	-140	-108
Regularisatie schuld	0	-43	0
Voorziening voor betaling vergoeding	0	-85	0
Onroerende voorheffing en andere taksen ten laste van de vennootschap	-336	0	
Vastgoedrenting, erfpacht, huurkosten	-118	0	
Andere	-12	-2	-253
Totaal	-517	-270	-361

TOELICHTING 29 : Algemene kosten

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Erelonen advocaten	-107	-152	-317
Erelonen niet-afgewerkte dossiers	-292	-122	0
Erelonen studiebureaus	-29	-71	-108
Erelonen Vastgoedexperts	-115	-99	-149
Erelonen Technisch Directeur	-121	-52	
Erelonen van de Commissarissen	-43	-43	-48
Erelonen notarissen	-23	-94	-115
Boekhoudkundige en fiscale erelonen	-25	-73	-392
Erelonen CFO	-169	-149	-120
Erelonen voor het beheer van gebouwen	-182	-110	
Allerlei erelonen voor due diligence	-18	-54	
Informaticakosten	-19	-27	
Onkosten sociaal secretariaat	-3	-3	
Taksen beleggingsinstellingen, retributies, enz.	-155	-134	-123
Bezoldiging depothoudende bank	-16	-15	
Pers, media, publicatie, documentatie	-68	-87	
Bijdrage beroepsorganisatie	-14	-9	
Reizen en verplaatsingen in het buitenland	-21	-9	
Elektriciteit	-121	-321	
Water	-11	-21	
Gas	-61	-45	
Stookolie	-3	-43	
Telefoon	-36	-20	
Port- en postkosten	-10	-1	
Allerlei administratieve kosten	-25	-20	
Andere diverse algemene kosten	-22	-24	-295
Totaal	-1.709	-1.798	-1.667

TOELICHTING 30 : Detail andere kosten en operationele opbrengsten

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Doorfacturering van diverse kosten	0	154	45
Overname voorziening btw-risico	58	87	
Recuperatie btw (reële toewijzing)	21	20	
Recuperatie bij de verzekeringsmaatschappijen	17	16	
Vergoeding ontvangen voor vervroegde contractbeëindiging	160	114	
Betwiste en gerecupereerde onroerende voorheffing	0	29	
Aanpassing door begunstigde van de Zaakvoerder (te veel geïnd op vorig boekjaar)	0	40	
Regularisatie diverse leveranciersrekening	0	34	
Andere diverse opbrengsten	29	26	12
Afschrijving	-41	-35	
Waardevermindering op vordering	-103	-41	
Andere diverse lasten	-33	-60	-221
Registratierechten	-13	0	-22
Totaal	95	384	-186

TOELICHTING 31 : Detail van het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Meerwaarde op verkoop van vastgoedbeleggingen	7	61	0
Totaal	7	61	0

TOELICHTING 32 : Financiële opbrengsten

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Ontvangen interesten	14	335	32
Totaal	14	335	32

TOELICHTING 33 : Financiële lasten

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Interesten op leningen	-4.075	-4.525	-1.967
Totaal	-4.075	-4.525	-1.967

TOELICHTING 34 : Andere financiële lasten

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Bankkosten en commissies	-40	-28	-28
Variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten	-6.240	-1 736	0
Andere	-3	-6	0
Totaal	-6.283	-1 770	-28

TOELICHTING 35 : Belastingen

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Courante belastingen op resultaten van de filialen	0	-286	-167
Recuperatie van belastingen geabsorbeerde filialen	0	81	
Onroerende voorheffing	-2	0	
Regularisatie belastingen	2	0	
Totaal	0	-205	-167

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Resultaat vóór belasting	2.861	8.592	12.094
Vrijgesteld resultaat ingevolge fiscaal stelsel dat van toepassing is op de vastgoedbevaks	-2.861	-7.750	-11.603
Belastbaar resultaat	0	842	491
Belasting tegen tarief van 33,99%	0	286	167

Op 30 september 2009 heeft de Vennootschap belastingverliezen van ongeveer 1.950. Door het fiscale statuut dat de Vennootschap geniet, werd geen enkele actieve uitgestelde belasting opgenomen.

TOELICHTING 36 : 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 verwaterde resultaat per aandeel is identiek, aangezien de Vennootschap niet over verwateringsinstrumenten beschikt.

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Resultaat van het boekjaar (teller)	2.861	8.387	11.927
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop (noemer)	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Resultaat per aandeel (basis en verwaterd) (EUR)	0,96	2,81	4,00

TOELICHTING 37 : Informatie met betrekking tot de verbonden partijen

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

	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Huurinkomsten			
Mestdag NV	3.257	3.076	2.636
Equilis NV	51	35	
AG Insurance NV	0	11	93
Andere aandeelhouders		382	
Aankopen van diensten			
BNP Paribas Fortis	51	27	448
Equilis NV	14	184	183
Andere verbonden partijen			74
Financiële lasten			
BNP Paribas Fortis	1.936	3.654	1.644
Creditsaldo van de straight loans bij BNP Paribas Fortis	80.305	80.305	52.693

TOELICHTING 38 : Vergoeding van de bedrijfsleiders

De vergoeding van Ascencio nv, statutaire zaakvoerder, wordt vastgelegd op 4% van het uitgekeerde bedrag, ofwel 324 KEUR voor het afgelopen boekjaar (350 KEUR voor 2008 en 296 KEUR voor 2007). Dat bedrag wordt pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio nv uitbetaald.

Bovendien bedragen de zitpenningen die door Ascencio nv worden betaald aan haar bestuurders voor hun aanwezigheid op de zittingen van de Raad en het Auditcomité, 20 KEUR voor het afgelopen boekjaar (23,5 KEUR voor 2008 en 12 KEUR voor 2007). Deze bedragen worden door Ascencio nv doorgerekend aan de Vennootschap.

Ten slotte bedraagt de vergoeding voor het afgelopen boekjaar van de effectieve bedrijfsleiders van de Vennootschap, de bvba Carl Mestdagh en de bvba Jean-Marc Deflandre respectievelijk 200 KEUR en 140 KEUR (exclusief btw (voor respectievelijk de bvba Carl Mestdagh en Jean-Marc Deflandre 200 KEUR en 123 KEUR (exclusief btw) in 2008 en voor respectievelijk Carl Mestdagh en Jean-Marc Deflandre 200 KEUR en 99 KEUR (exclusief btw) in 2007).

TOELICHTING 39 : Dochtervennootschappen

Naam	Directe	indirecte participaties
Etudibel NV	100%	nihil

Avenue Jean Mermoz 1 bus 4 – 6041 Gosselies – ondernemingsnummer BE 883.633.970

TOELICHTING 40 : Erelonen van de commissarissen en de personen waarmee ze verbonden zijn

Bezoldigingen van het college van de commissarissen (in EUR)	30/09/09	30/09/08	30/09/07
Deloitte Bedrijfsrevisoren	18.638	17.725	20.000
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren	18.638	17.725	15.000
Andere opdrachten van fiscaal advies ⁹⁰ uitgevoerd door de commissaris (Deloitte)	15.065	88.485	324.750

Alle bedragen zijn exclusief btw uitgedrukt.

TOELICHTING 41 : Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluitingsdatum

Op 7 oktober 2009 heeft de vennootschap een gebouw in Hoboken verkocht voor de som van 800 KEUR. Op 30 september 2009 werd de reële waarde van dit gebouw vastgelegd op 713 KEUR⁹¹.

⁹⁰ Belastingaangiften vastgoedbevak en filialen 2008 en 2009 en diverse fiscale werkzaamheden bij de inbrengoperaties in 2007.

⁹¹ Dit bedrag is hoger dan de reële waarde van de expert, vastgesteld op 712.858 EUR.

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 2009

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 de cva Ascencio VASTGOEDBEVAK en haar dochteronderneming ("de Groep") voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2009, 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 rekeningen omvatten de geconsolideerde balans afgesloten op 30 september 2009, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op deze datum, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt K€ 269.319 en de geconsolideerde resultatenrekening komt uit op een nettowinst van het boekjaar van K€ 2.861.

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 2009 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 30 september 2009, 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.

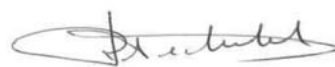
Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

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.

16 november 2009

Het college van Commissarissen

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA



Vertegenwoordigd door
Rik NECKEBROECK
Venoot

ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren
CVBA



Vertegenwoordigd door
Philippe PIRE
Venoot



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 2008

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 de cva Ascencio VASTGOEDBEVAK en haar dochterondernemingen ("de Groep") voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2008, 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 rekeningen omvatten de geconsolideerde balans afgesloten op 30 september 2008, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op deze datum, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt K€ 264.086 en de geconsolideerde resultatenrekening komt uit op een nettowinst van het boekjaar van K€ 8.387.

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 2008 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 30 september 2008, 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.

17 november 2008

Het college van Commissarissen

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA



Vertegenwoordigd door
Rik NECKEBROECK
Venoot

ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren
CVBA



Vertegenwoordigd door
Philippe PIRE
Venoot



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.

20 november 2007

Het college van Commissarissen

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA



Vertegenwoordigd door
Rik NECKEBROECK
Venoot

ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren
CVBA



Vertegenwoordigd door
Philippe PIRE
Venoot

Statutaire jaarrekeningen

Statutaire balans

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
ACTIVA			
I Vaste activa			
A Goodwill			457
B Immateriële vaste activa			
C Vastgoedbeleggingen	260.728	252.566	198.936
D Projectontwikkelingen	34	455	
E Andere materiële vaste activa	592	732	600
F Financiële vaste activa	343	611	611
G Vorderingen financiële leasing			
H Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie			6.261
I Handelsvorderingen en andere vaste activa			
J Uitgestelde belastingen – activa			
Totaal vaste activa	261.697	254.364	206.865
II Vlottende activa			
A Activa bestemd voor verkoop			
B Financiële vlottende activa			5.064
C Vorderingen financiële leasing			
D Handelsvorderingen	920	783	466
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	135	2.549	1.969
F Kas en kasequivalenten	6.518	6.293	3.902
G Overlopende rekeningen	44	95	36
Totaal Vlottende activa	7.617	9.720	11.437
TOTAAL ACTIVA	269.314	264.084	218.302



Aarschot :
Liersesteenweg

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
I Eigen vermogen			
A Kapitaal	14.805	14.805	14.805
B Uitgiftepremie	125.735	125.735	125.735
C Eigen aandelen			
D Reserves	7.808	7.613	3.658
E Resultaat	2.860	8.958	11.924
Overgedragen resultaat – vorige boekjaren	0	570	
Resultaat van het boekjaar	2.860	8.388	11.924
F Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.263	-4.289	-4.289
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	-264
H Wisselkoersverschillen			
Totaal eigen vermogen	146.945	152.822	151.569
II Verplichtingen			
<i>Langlopende verplichtingen</i>			
A Voorzieningen	0	143	145
B Langlopende financiële schulden			
- Kredietinstellingen	107.135	92.364	53.616
- Financiële leasing	3.912	4.512	5.003
C Andere langlopende financiële verplichtingen	8.263	2.077	918
D Handelsschulden en andere langlopende schulden			
E Andere langlopende verplichtingen	329	333	312
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen			
Langlopende verplichtingen	119.639	99.429	59.994
<i>Kortlopende verplichtingen</i>			
A Voorzieningen			
B Kortlopende financiële schulden			
- Kredietinstellingen	229	229	165
- Financiële leasing	579	565	433
C Andere kortlopende financiële verplichtingen			
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
- Handelsschulden	621	950	1.047
- Exit taks en vennootschapsbelasting	172	8.802	4.120
- Andere	713	1.068	142
E Andere kortlopende verplichtingen	62	150	194
F Overlopende rekeningen	353	69	638
Kortlopende verplichtingen	2.730	11.833	6.739
Totaal Verplichtingen	122.369	111.262	66.733
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	269.314	264.084	218.302

Statutaire resultatenrekening

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007 ⁹²
I Huurinkomsten	18.423	14.643	12.111
II Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren			
III Met huur verbonden kosten			
Nettohuurresultaat (I+II+III)	18.423	14.643	12.111
IV Recuperatie van vastgoedkosten			
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de verhuurder op verhuurde gebouwen	2.422	1.823	964
VI Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur			
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.348	-1.776	-966
VIII Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			
Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	18.497	14.690	12.109
IX Technische kosten	-1.160	-736	-253
X Commerciële kosten			
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen			
XII Beheerkosten vastgoed	-1.151	-1.175	-812
XIII Andere vastgoedkosten	-517	-258	-361
Vastgoedkosten	-2.828	-2.169	-1.426
Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	15.669	12.521	10.683
XIV Algemene kosten	-1.709	-1.756	-1.696
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	92	1.539	354
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	14.052	12.304	9.341

Gerpinnes :
Route de Philippeville 196



⁹² Het boekjaar afgesloten op 30 september 2007 bestrijkt de periode van 10 mei 2006 tot 30 september 2007, boekjaar waarin het patrimonium van de vastgoedbevak werd samengesteld.

(x 1.000 EUR)	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2007 ⁹²
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7	61	
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
XVIII Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-857	1.873	3.955
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-1	-2	376
Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)	13.201	14.236	13.672
XIX Financiële opbrengsten	17	333	12
XX Interestkosten	-4.075	-4.493	-1.740
XXI Andere financiële kosten	-6.283	-1.769	-18
Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)	-10.341	-5.929	-1.746
Resultaat voor belasting	2.860	8.307	11.926
XXII Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie			
XXIII Vennootschapsbelasting	0	81	-2
XXIV Exit taks			
Belastingen (XXII+XXIV)	0	81	-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)	2.860	8.388	11.924
Aantal gewone aandelen in omloop	2.980.625	2.980.625	2.980.625
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	0,96	2,81	4,00
Schuldgraad ⁹³	45,31%	42,05%	30,55%
Diversificatiegraad ⁹⁴	17,74%	18,57%	20,86%
Intrinsieke waarde per aandeel (EUR)	49,30	51,27	50,85



Financiële staten

⁹³ De schuldgraad wordt berekend overeenkomstig het koninklijk besluit van 21 juni 2006.

⁹⁴ De diversificatiegraad vertegenwoordigt de ratio van de huurprijs die wordt betaald door het merk Champion, op het totaal aan geïnde huurgelden.

verantwoordelijke personen

Verklaring betreffende de financiële staten

De statutaire⁹⁵ zaakvoerder van Ascencio cva verklaart dat bij zijn weten:

- de financiële staten werden opgesteld conform de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouwe weergave vormen van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten en de ondernemingen die in de consolidatie zijn begrepen;
- het beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat over de evolutie van de omzet, de resultaten, de situatie van Ascencio nv en de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatie, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee ze worden geconfronteerd;
- nadat alle redelijke maatregelen daartoe zijn genomen, de informatie in het financieel jaarverslag 2009 in overeenstemming is met de realiteit en geen lacunes bevat die de reikwijdte ervan geweld aandoen.

Sinds de afsluiting van het boekjaar 2009 tot de datum van dit document heeft zich geen enkele significante wijziging van de financiële of commerciële situatie van Ascencio voorgedaan.



Verklaring betreffende de bestuurders en de effectieve bedrijfsleiders

De statutaire zaakvoerder van Ascencio cva verklaart op basis van de informatie die hem werd meegegeeld, dat in de loop van de laatste vijf jaar noch haar bestuurders, noch haar algemeen directeur noch de effectieve bedrijfsleiders van de vastgoedbevak:

- veroordeeld geweest zijn voor fraude;
- het voorwerp hebben uitgemaakt van een veroordeling, een faillissement, een inbeslagname of vereffening;
- het voorwerp hebben uitgemaakt van enige officiële publieke beschuldiging of sanctie, uitgesproken door statutaire of reglementaire instanties, noch verhinderd geweest zijn door een rechtbank om op te treden in de hoedanigheid van leden van een bestuurs-, directie- of controleorgaan van een emittent of tussen te komen in het beheer of het bestuur van zaken.

Informatie afkomstig van derden, verklaring van experts

Ascencio verklaart dat de informatie die is verstrekt door de vastgoedexperts en de erkende commissarissen, getrouw werd weergegeven en voorzover Ascencio het weet, en dat ze kan verzekeren, in het licht van de gegevens die werden gepubliceerd door deze partijen, dat geen enkel feit werd weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou zijn.

Gent : Pilorijstraat 20.

⁹⁵ Ascencio nv – avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041
Gosselies – ondernemingsnummer BE 0881.160.173



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 financieel jaarverslag.

Duur

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

De vennootschap heeft als hoofddoel de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in vastgoed

Doel van de vennootschap

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:

- vastgoed zoals bepaald in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek alsook de zakelijke rechten op gebouwen;
- de stemgerechtigde aandelen uitgegeven door gelieerde vastgoedmaatschappijen;
- de optierechten op gebouwen;
- rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst zoals bedoeld in artikel 31 of in artikel 129 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;
- de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij één of meerdere goederen aan de vennootschap in financieringshuur 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. Bepaaldelijk kan zij, in België zowel als in het buitenland, in overeenstemming met de op de vastgoedbevaks toepasselijke reglementering en met deze 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) gebouwen in leasing nemen, mét of zonder koopoptie en, in bijkomende orde, onroerende goederen in leasing geven, eveneens mét of zonder koopoptie;

d) leningen 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) 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 gereglementeerde, 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.



Ascencio cva mag haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid zoals gedefinieerd in artikel 4 van de statuten enkel wijzigen in overeenstemming met de statutaire modaliteiten die van toepassing zijn op de algemene vergaderingen en de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

Toegestaan kapitaal

Op 31 oktober 2006 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de vastgoedbevak 14.903.125 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde. Deze aandelen zijn volledig volstort.

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.

Boekjaar

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 tweeduizend en een en conform de bepalingen van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderd vijftien betreffende de vastgoedbevaks.

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

Algemene Vergadering

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.

Noodzakelijke acties om de rechten van de aandeelhouders te wijzigen

De eventuele wijziging van de rechten van de aandeelhouders is enkel mogelijk in het kader van een buitengewone algemene vergadering, overeenkomstig de artikelen 558 en 560 van het vennootschapswetboek.

Uccle :
Avenue de Fré 82



Bepaling betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen

De bepalingen die betrekking hebben op dit punt, zijn vermeld in de artikelen 15, 17 en 18 van de statuten van Ascencio cva, die hierna integraal hernomen worden.

In de statuten van de statutaire zaakvoerder Ascencio nv wordt gepreciseerd in artikel 17 dat de vennootschap bestuurd wordt door een raad van minstens acht bestuurders, waarvan er minstens vier onafhankelijke bestuurders moeten zijn in de zin van artikel 526ter van het vennootschapswetboek. De bestuurders worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar door de gewone algemene vergadering en zijn herroepbaar ad nutum.

De raad van bestuur kiest onder haar leden een voorzitter en komt samen op bijeenroeping van laatstgenoemde of van twee bestuurders minstens 24 uur voor de vergadering. De raad van bestuur 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 gewone algemene vergadering voorbehouden. Zolang Ascencio cva de statutaire zaakvoerder is van de vastgoedbevak, zal zij worden vertegenwoordigd volgens haar eigen regels inzake algemene vertegenwoordiging en dagelijks beheer.

Ascencio nv zal voor elke beschikkingshandeling die door de vastgoedbevak moet worden gesteld, vertegenwoordigd worden door twee bestuurders, waarvan er een de permanente vertegenwoordiger moet zijn.

De raad van bestuur kan slechts rechtsgeldig beraadslagen en beslissingen nemen, indien minstens de helft van haar leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Elke beslissing betreffende het beheer van de vennootschap evenals het beheer van de vastgoedbevak wordt genomen met de meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.

Voor het overige wordt verwezen naar het corporate governance-charter en de rubriek corporate governance in onderhavig financieel jaarverslag.

Strategie of factor(en) van gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke aard, die de operaties van Ascencio rechtstreeks of onrechtstreeks gevoelig hebben beïnvloed of kunnen beïnvloeden

Zie het hoofdstuk over de Risicofactoren

Walcourt :
Rue de la Forge 34



Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden ingezien

Tijdens de hele geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten worden geraadpleegd, fysiek op de zetel van de vennootschap of digitaal via de website van de vennootschap:

- oprichtingsakte en statuten;
- verslagen, briefwisseling, andere documenten en financiële informatie uit het verleden, evaluaties en aangiften opgesteld door de expert op verzoek van de vastgoedbevak, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in onderhavig document;
- financiële informatie uit het verleden van de vastgoedbevak en haar filialen voor elk van beide boekjaren die voorafgaan aan de publicatie van het registratiedocument.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België. Elk jaar worden de jaarrekeningen en desbetreffende verslagen opgestuurd naar de aandeelhouders op naam en naar al wie erom vraagt.

De financiële jaarverslagen die de geconsolideerde jaarrekeningen, een verkorte versie van de statutaire rekeningen, het beheersverslag, het verslag van het college van commissarissen betreffende het boekjaar dat is afgesloten op 30 september van elk jaar en het verslag van de vastgoedexpertise bevatten, kunnen worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van de vastgoedbevak en op de website www.ascencio.be, net zoals de tussentijdse aangiften en de financiële halfjaarverslagen.

De convocaties van de aandeelhouders voor de algemene vergaderingen en andere verplichte publicaties worden gepubliceerd in de financiële pers en op de website www.ascencio.be.

De beslissingen in verband met de benoeming en de herroeping van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Elke geïnteresseerde kan de persberichten en de verplichte financiële informatie raadplegen op de website www.ascencio.be. Iedereen kan zich ook gratis registreren om de persberichten via mail te ontvangen.

Waremmé :
Chaussée Romaine 189



De vastgoedbevak

Definitie

Een vastgoedbevak is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal die opteert voor vastgoedbeleggingen.

Onder vastgoedbeleggingen moet worden verstaan:

- Gebouwen of reële rechten op gebouwen
- Aandelen van vastgoedvennootschappen
- Optierechten op gebouwen
- Vastgoedcertificaten
- Rechten die voortvloeien uit goederen die in leasing zijn gegeven
- Deelbewijzen van andere vastgoedbeleggingsinstellingen

Karakteristieken

De vastgoedbevak is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal die opteert voor vastgoedbeleggingen met de volgende voornaamste karakteristieken:

- diversificatie van het vastgoed;
- valorisatie van de gebouwen tegen hun marktwaarde, elk kwartaal uitgevoerd door een erkende expert;
- geen afschrijving;
- belegging en beursnotering van minstens 30% van de aandelen;
- verplichting om minstens 80% van de netto-opbrengst, verminderd met de schulden, uit te keren;
- roerende voorheffing van 15% op de dividenden;
- vrijstelling van de meerwaarden op aandelen;
- diversificatie van het vastgoed; de vastgoedbevak mag niet meer dan 20% van haar activa beleggen in vastgoederen die een enkel vastgoedcomplex vormen⁹⁶;
- schuldgraad beperkt tot 65%.

Voordelen voor de aandeelhouders – profiel van de particuliere of institutionele belegger

- Verplichting om minstens 80% van de netto-opbrengst, verminderd met de schulden, uit te keren
- Delgende roerende voorheffing van 15% op de dividenden
- Vrijstelling van de meerwaarden op aandelen
- Diversificatie van het vastgoed. De vastgoedbevak mag niet meer dan 20% van haar activa beleggen in vastgoederen die een enkel vastgoedcomplex vormen.
- Valorisatie van de gebouwen tegen hun marktwaarde, elk kwartaal uitgevoerd door een erkende expert

Onder de andere criteria die haar kenmerken...

- De vastgoedbevak wordt uitsluitend in het belang van de aandeelhouders beheerd
- Controle en transparantie
- Beleggingsstrategie gedefinieerd in de statuten van de vastgoedbevak
- Belasting van de vennootschappen op een beperkte basis (abnormale voordelen en niet-toegestane uitgaven)
- Abonnementtaks van 0,08% op het totaal van de activa (vanaf 01/01/2007)

⁹⁶ Onder een enkel vastgoedcomplex moet worden verstaan: een of meer vastgoederen waarvan het beleggingsrisico als een enkel risico in hoofdte van de vastgoedbevak moet worden gezien. Het CBFA kan drie soorten afwijking van deze limiet toestaan:

- De eerste voor een periode van maximaal twee jaar vanaf de inschrijving
- De twee andere voor een periode langer dan twee jaar wanneer de vastgoedbevak vaststelt dat dergelijke afwijkingen in het belang van de aandeelhouders zijn of wanneer de vastgoedbevak vaststelt dat deze afwijkingen gerechtvaardigd zijn op basis van de specifieke kenmerken van het klassement – koninklijk besluit van 10 april 1995.

Statuten van Ascencio CVA

«ASCENCIO»

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 OP 20 NOVEMBER 2007

Opgericht onder de maatschappelijke naam RETAIL IMMO, volgens akte verleden 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 Marcélis, geassocieerd notaris verblijvende te Brussel, op twee februari 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) op twintig november 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.



Marcinelle :
Avenue Eugène Mascaux 450.

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) leningen 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.



Braine l'Alleud : Avenue de l'Artisanat 13.

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 tweemiljoennegenhonderdtachtigduizendzeshonderdvijfentwintigste (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 negentienhonderdvijennegentig betreffende Vastgoedbevaks en door deze statuten. Deze kapitaalsverhogingen kunnen ook gerealiseerd worden door uitgifte van converteerbare obligaties of tekenrechten - 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

1. 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.

2. 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 negentienhonderdvijennegentig betreffende Vastgoedbevaks alsook conform de regels die voor publieke uitgiffen gelden.
3. 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 negentienhonderdvijennegentig 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 negentienhonderdvijennegentig 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° 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° 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.

Elke natuurlijke of rechtspersoon die vijf procent (5%) of meer van het totale stemmenaantal bezit moet aangifte doen.

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.

Nochtans, zullen de aandelen aan toonder ingeschreven op effectenrekeningen op 31 december 2007 van rechtswege worden geconverteerd in gedematerialiseerde aandelen met werking op 1 januari 2008.

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 alsook 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 – Transparantieverklaringen

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van twee maart negentienhonderdneuentachtig 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 zaakvoerderschap 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 zaakvoerschap 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 voornoemde drempels of onder de eerste drempel van vijf procent bedoeld in alinea 1.

Voornoemde 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 – Zaakvoerderschap

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 zaakvoerderschap 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 negentienhonderdvijfentig. 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.

De controle op de financiële toestand moet opdracht worden gegeven aan een of meer commissarissen.

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

De algemene vergadering wordt samengesteld uit de commanditaire vennoot of vennoten en uit alle aandeelhouders die stemrecht hebben

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 gedeponeerd.

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.



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.

TITEL VII – MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN-UITKERING

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 aandelendienst 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 inventaris-kosten, 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.



Jambes :
Rue de la Poudrière 14..

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

1. 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 bepaaldelijk aan het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentigbetreffende 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.
2. 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.

Informatiefiche

HANDELSNAAM	ASCENCIO CVA
STATUUT	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal die in vastgoed belegt
ADRES	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bus 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
COMMISSARIS	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
	ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Philippe Pire
VASTGOEDEXPERT	Jones LangLasalle, vertegenwoordigd door Rod Scrivener
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	14.903.125 EUR
AANTAL AANDELEN	2.980.625
NOTERING	Euronext Brussels – Paris
DEPOTHOUDENDE BANK	FORTIS BANQUE NV
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	260,727 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	127
SOORT GEBOUWEN	handelsgebouwen in de stadsrand en andere
FINANCIËLE KALENDER	
Tussentijdse aangifte op 31 december 2009	12 februari 2010
Financieel halfjaarverslag	25 mei 2010
Tussentijdse aangifte op 30 juni 2010	18 augustus 2010
Jaarlijks communiqué op 30 september 2010	16 november 2010
Gewone Algemene Vergadering 2010	16 december 2010 om 14u30
Datum van dividendbetaling	23 december 2010
VOOR MEER INLICHTINGEN :	
Marc BRISACK ⁹⁷	Martine LION
Algemeen Directeur	Corporate & Communication Assistant
Tel : 071.91.95.00	Tel : 071.91.95.06
marc.brisack@ascencio.be	martine.lion@ascencio.be

⁹⁷ Zaakvoerder van de bvba Somabri

Dit financieel jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op de gereguleerde markten. Het werd goedgekeurd door de CBFA op 24 november 2009.

Het financieel jaarverslag is ook verkrijgbaar 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 Bus 4
6041 Gosselies
TEL + 32 (71) 91 95 00
FAX + 32 (71) 34 48 96
E-MAIL info@ascencio.be
WEB www.ascencio.be

