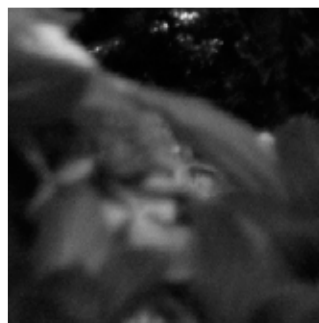
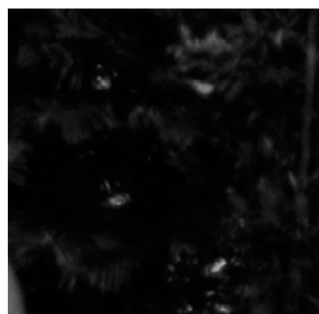
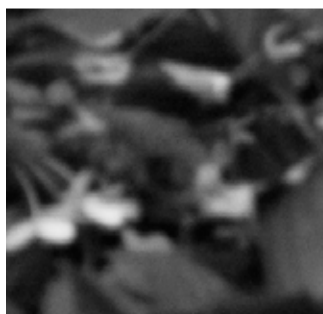


Financieel jaarverslag 2010-2011



Inhoudsopgave

Profiel	3
Historiek	3
Risicofactoren	4
Brief aan de aandeelhouders	9
Kerncijfers	10
Geconsolideerd jaarverslag	11
Verklaring inzake deugdelijk bestuur	11
Naleving van Corporate Governance Code	11
Interne controle en risicobeheer	11
Structuur van het aandeelhouderschap	13
Beheersstructuur van de vastgoedbevak	13
Vaste vertegenwoordiger	13
Statutaire zaakvoerder	13
Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder	13
Ascencio in Frankrijk	14
Bestuurders	14
Comités	18
Management – effectieve leiders	19
Werkteam	19
Extern	19
Andere betrokken partijen	20
Remuneratieverslag	20
Rechtszaken en arbitrages	23
Belangenconflictenregeling	23
Regels ter voorkoming van marktmisbruik	24
Compliance officer	24
Code de corporate governance 2009 - Comply or explain	25
Elementen die een weerslag kunnen hebben wanneer een openbaar overnameaanbod wordt uitgebracht	25
Doelstelling en investeringsbeleid	26
Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het boekjaar	28
Algemene toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2011	30
Resultaatverwerking voor het boekjaar 2011	34
Waardeverloop van het aandeel	36
Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde	36
Inleiding	36
Koers, intrinsieke waarde en transactievolume	36
Dividend	36
Aandeelhoudersstructuur van Ascencio cva per 30 september 2011	37
Vastgoedverslag	38
Vastgoedportefeuille	38
Portefeuillespreiding naar activiteitensector	38
Analyse van de vastgoedportefeuille	45
Trends op de vastgoedmarkt	46
Beschrijving van de vastgoedportefeuille	47
Verslag van de vastgoeddeskundige	60
Financiële overzichten	62
Geconsolideerde jaarrekening	62

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	67
TOELICHTING 1 Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot de verkorte geconsolideerde financiële overzichten	67
TOELICHTING 2 Belangrijkste bronnen van schattingsonze- kerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen	72
TOELICHTING 3 Beheer van financiële risico's	72
TOELICHTING 4 Samenstelling en ontwikkeling van het vermogen van Ascencio cva	73
TOELICHTING 5 Gesegmenteerde informatie	76
TOELICHTING 5bis Goodwill	77
TOELICHTING 6 Vastgoedbeleggingen	78
TOELICHTING 7 Andere materiële vaste activa	79
TOELICHTING 8 Kortlopende handelsvorderingen	79
TOELICHTING 9 Belastingvorderingen en andere vlottende activa	80
TOELICHTING 10 Historisch overzicht van het maatschappelijk kapitaal en de reserves	80
TOELICHTING 11 Nettoresultaat en dividend	81
TOELICHTING 12 Financiële instrumenten	82
TOELICHTING 13 Financiële schulden	83
TOELICHTING 14 Andere langlopende financiële verplichtingen	84
TOELICHTING 15 Belastingenschulden	84
TOELICHTING 16 Andere kortlopende schulden	84
TOELICHTING 17 Overlopende rekeningen van de verplichtingen	85
TOELICHTING 18 Recuperatie van huurlasten	85
TOELICHTING 19 Technische kosten	85
TOELICHTING 20 Beheerkosten vastgoed	86
TOELICHTING 21 Andere vastgoedkosten	86
TOELICHTING 22 Algemene kosten	86
TOELICHTING 23 Gedetailleerde opgave van de andere kosten en operationele opbrengsten	87
TOELICHTING 24 Gedetailleerde opgave van het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	87
TOELICHTING 25 Financiële opbrengsten	87
TOELICHTING 26 Financiële kosten	87
TOELICHTING 27 Andere financiële kosten	88
TOELICHTING 28 Belastingen	88
TOELICHTING 29 Winst per aandeel	88
TOELICHTING 30 Informatieverschaffing over verbonden partijen	89
TOELICHTING 31 Beloning van het management	89
TOELICHTING 32 Dochtervennootschappen	90
TOELICHTING 33 Erelonen van de commissaris en van de daaraan gelieerde personen	90
TOELICHTING 34 Gebeurtenissen na balansdatum	90
 Verslagen van de commissaris	 91
Enkelvoudige jaarrekening	93
Verklaring van de verantwoordelijke personen	96
Informatie afkomstig van derden, deskundigenverklaringen	96
Permanent document	96
Algemene inlichtingen	96
Vastgoedbevak	99
Statuten van Ascencio cva	99
Bedrijfsgegevens	100

Profiel

Ascencio is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak), gespecialiseerd in het beleggen in winkel- of handelsruimten die overwegend in perifere stadsgebieden liggen. De vennootschap is actief in België en in Frankrijk.

De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat uit 116 gebouwen (exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten) met een totale oppervlakte van 273.414 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 315 miljoen EUR¹. Ascencio is genoteerd op Euronext Brussels en

ontplooit een coherente strategie die tot doel heeft haar resultaten op termijn te optimaliseren en een stabiel rendement te waarborgen voor al haar aandeelhouders.

Voor de vastgoedbeleggingen in Frankrijk heeft Ascencio gekozen voor het belastingstelsel van de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées of SIIC).

Historiek

2006

- Oprichting van Ascencio
- Erkenning als vastgoedbevak

2007

- Beursgang van Ascencio
- Overname van acht locaties, hoofdzakelijk gevestigd in de regio Luik
- Verwerving van het winkelcentrum van Hannut
- Verwerving van 29 gebouwen in de regio Luik en Henegouwen

2008

- Verwerving van een retailpark in Jemappes

2010

- Opening van het Franse filiaal
- Invoering van het statuut van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (Société d'Investissements Immobiliers Cotée of SIIC)
- Ascencio verwerft zeven winkels die worden uitgebaat onder de innoverende merknaam "Grand Frais" in Frankrijk

2011

- Succes van de kapitaalsverhoging
- Verwerving van vijf nieuwe winkels "Grand Frais"
- Ascencio verwerft een retailpark op plan in het kader van een VEFA² in de regio van Avignon
- Ascencio koopt "Le Parc des Bouchardes" in de buurt van Macon
- Ascencio verwerft een retailpark op plan in de regio van Montpellier

¹ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten

² Vente en État Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering.

Risicofactoren

Risico's verbonden aan de economische conjunctuur

De economische conjunctuur die de wereldconomie doormaakt is niet zonder gevolgen voor de huurders van Ascencio. Ook al krijgen de consumentcijfers in België het blijkbaar minder zwaar te verduren dan in de overige Europese landen, de marges van talloze winkelketens staan onder druk en de huurders proberen bij hun intrek te onderhandelen over de huurvoorwaarden of lagere huurprijzen af te dwingen, soms zelfs vóór het verstrijken van de huurovereenkomst. Ascencio geeft in dat geval de voorkeur aan het opbouwen van een constructieve dialoog om zo een oplossing te vinden die alle belangen van de betrokken partijen veiligstelt. Op regionaal vlak ondervindt Ascencio geen verschil tussen de verschillende regio's waarin ze heeft belegd aangezien de vennootschap bijzondere aandacht besteedt aan de verzorgingsgebieden van al haar onroerende goederen.

De algemene economische teruggang beïnvloedt de omzet van de meeste winkelketens en kan hun financiële draagkracht ondermijnen, vooral dan bij zelfstandige detailhandelaars. Het feit dat de leidinggevende winkelketens in de voedingssector de belangrijkste huurders zijn van Ascencio maakt in deze context de vastgoedportefeuille van Ascencio defensiever van aard.

De economische conjunctuur kan niet alleen gevolgen hebben voor de reële waarde van de vastgoedportefeuille en het risico van huurleegstand, maar ook voor de solvabiliteit van onze huurders ondermijnen. Deze risico's worden hieronder nader toegelicht.

Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt en -portefeuille van Ascencio

Risico met betrekking tot de reële waarde van het vastgoed

De portefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De vastgestelde variaties in de reële waarde (niet-gerealiseerde "meerwaarden" of "minderwaarden") worden opgenomen in de resultatenrekening van de vastgoedbevak in de post "Resultaat op de portefeuille".

De reële waarde van de gebouwen wordt sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de huur- en investeringsmarkt. Wat het specifieke werkterrein van commercieel vastgoed betreft, is de kwaliteit van de ligging van doorslaggevend belang. Deze kwaliteit wordt niet alleen uitgedrukt in termen van zichtbaarheid, oppervlakte en verzorgingsgebied, maar ook qua verkeersinfrastructuur en transportmiddelen die de bereikbaarheid van de locatie verbeteren. Deze factoren worden op gezette tijden getoetst door Ascencio.

Op 30 september 2011 boekt Ascencio, bij gelijkblijvende perimeter, een positieve variatie in de reële waarde van haar vastgoed ten belope van 0,63%. Die positieve variatie werd in de resultatenrekening opgenomen.

Een bijkomende variatie in reële waarde van 1% van het vastgoedvermogen zou een weerslag hebben in een orde van grootte van 3,3 miljoen EUR op het nettoresultaat, 0,80 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel en 0,4% op de schuldratio.

Risico van huurleegstand

De aantrekkingskracht van de gebouwen hangt ook af van de manier waarop de huidige en kandidaat-huurders de kwaliteit, netheid en/of veiligheid gewaarworden van de gebouwen die zij gebruiken of die hun worden aangeboden. Ascencio stelt zich tot taak de nodige herstellings- of renovatiewerken uit te voeren met als doel de huurleegstand te beperken en haar activa zo goed mogelijk te valoriseren. Een ingenieur-architect begeleidt het beheer van de bouw- en renovatieprojecten en waakt over de goede afloop van de werken die worden uitbesteed aan gekwalificeerde externe ondernemingen. Twee property managers zetten zich iedere dag in voor de instandhouding van het volledige vastgoedvermogen en voldoen aan specifieke verzoeken en eisen van huurders.

Het aantrekken van nieuwe huurders voor leegstaande units is ook één van de belangrijkste punten van zorg van Ascencio: de vennootschap roept de hulp in van professionals om zich in deze aanpak te laten bijstaan. De nabijheid van de winkelketens waarop Ascencio zich wil richten maakt ook mogelijk snel actie te ondernemen bij huurleegstand.

Gezien de ruime spreiding van haar activa over heel België en Frankrijk maakt Ascencio in het kader van haar beleid om nieuwe huurders aan te trekken veelvuldig gebruik van het mechanisme

van het open mandaat. Op die manier worden regionale vastgoedmakelaars aangespoord vrijstaande ruimten voor te stellen aan hun eigen klanten, naast de contacten die de nationale makelaars onderhouden met nationale of internationale ketens.

Last but not least besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan haar arbitrage- en verwervingsbeleid. Zo is een van de arbitragecriteria voor vastgoed meer in het bijzonder de bezettingsgraad als maatstaf voor de kwaliteit van dit onroerend goed en belangstelling die de winkelketens daarvoor hebben. Ascencio geeft bij de verwerving van onroerend goed de voorkeur aan volledig verhuurde activa.

De bezettingsgraad op 30 september 2011 komt uit op 95,9%¹ tegenover 94% op 30 september 2010. Dankzij de inspanningen om nieuwe huurders aan te trekken in de leegstaande commerciële units, gecombineerd met de overnames van de winkels "Grand Frais" en het volledig verhuurde retailpark "Le Parc des Bouchardes", is deze bezettingsgraad opnieuw verbeterd in het verlengde van de groeitrend die het afgelopen boekjaar werd opgetekend.

Insolventierisico van de huurders

De solvabiliteit van bepaalde klanten is wankel. De gestelde huurwaarborgen (twee maandhuren voor vastgoed met woonbestemming en drie tot zes maandhuren voor commercieel vastgoed) zijn mogelijk ontoereikend om alle niet-nagekomen verbintenissen te dekken. Er werden procedures voor monitoring van vervaltermijnen ingevoerd om snel te reageren op elke betalingsachterstand die wordt vastgesteld. Om de rechten van Ascencio veilig te stellen wordt periodiek vergaderd met advocaten die gespecialiseerd zijn in schuldinvoering. Ascencio legt steeds strengere selectiecriteria vast voor haar nieuwe huurders. Dankzij de nabijheid van haar huurders en de periodieke informatie-uitwisseling kan Ascencio vooruitlopen op eventuele financiële problemen en waar nodig duurzame oplossingen uitwerken in nauw overleg met haar huurders.

Op te merken valt dat tijdens het boekjaar geen enkele huurder aangifte van faillissement heeft gedaan, in tegenstelling tot het voorgaande boekjaar, toen dat er nog vier waren.

De niet-teruggevorderde huurgelden van klanten die in de vorige boekjaren aangifte van faillissement hebben gedaan kwamen in het boekjaar 2010-2011 uit op 14.000 EUR.

Risico's verbonden aan projectontwikkeling en -verwerving

Ascencio investeert in goed gevestigde commerciële locaties en kan zich daardoor een beter beeld

vormen van de commerciële interactie ter plaatse. Bovendien maakt de omzetontwikkeling het mogelijk nauwlettend toe te zien op de financiële gezondheid van de winkelbedrijven die op deze locatie aanwezig zijn.

Ascencio heeft het afgelopen boekjaar ook geïnvesteerd in locaties die in aanbouw zijn. Deze projecten werden aangekocht nadat de bouwvergunningen werden uitgereikt en de oppervlakten grotendeels werden verhuurd. De verkoper werd verplicht waarborgen te stellen voor de goede afloop van de werken en de oplevering aan de winkelketens.

Wat haar verwervingen betreft past Ascencio strenge due diligence-procedures toe, daarin vaak bijgestaan door externe consultants. Het doel daarvan is beter inzicht te krijgen in en te anticiperen op technische, juridische, administratieve, boekhoudkundige en fiscale problemen die zich kunnen voordoen.

Risico van grote werken

Ascencio stelt elk jaar een onderhoudsplanning op. Daarin staat een overzicht van alle grote herstellingswerken die op de verschillende locaties gepland zijn, samen met de uitvoeringstermijn volgens een tijdschema waarin rekening wordt gehouden met de noden en eisen van de huurders. Voor deze uitgaven wordt een aanzienlijk jaarbudget uitgetrokken en geïntegreerd in de cashflowprognoses van de vennootschap. Deze werken worden uitgevoerd voor gespecialiseerde dienstverleners die door de vastgoedbevak geselecteerd werden. De bouwprojecten worden opgevolgd en opgeleverd door de vastgoeddienst van Ascencio.

Risico's verbonden aan de milieuwetgeving

Ascencio ziet nauwlettend toe op de naleving van de wet- en regelgeving. Toch loopt de vennootschap het risico dat de reglementaire milieuplichtingen worden overtreden. Bovendien is de vennootschap ook blootgesteld aan snel veranderende milieurisico's. Nieuwe wet- en regelgevingen kunnen gevolgen hebben voor de rentabiliteit.

De milieurisico's waaraan de vennootschap als eigenaar van gebouwen is blootgesteld omvatten voornamelijk de risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van producten die krachtens de geldende wet- en regelgeving verboden zijn, zoals PCB-houdende transformatoren, CFK-houdende koelaggregaten enz. Als dergelijke milieurisico's optreden, kan dat verstrekkende financiële gevolgen hebben voor de vennootschap (bodemsaneringswerken, asbestverwijderingswerken e.d.).

¹ Gemeten naar Estimated Rental Value (ERV) of geschatte huurwaarde drukt de bezettingsgraad het percentage van de huurgelden van de bezette gebouwen uit, vergeleken met de som van de huurgelden van de bezette gebouwen en de ERV van de niet-bezette gebouwen.

Normaal gezien rust de aansprakelijkheid voor verontreiniging uit het verleden echter op de huurder die de vervuiling heeft veroorzaakt (het 'vervuiler betaalt'-beginsel). De strengere eisen in de regionale wet- en regelgeving kunnen echter tot gevolg hebben dat de kosten voor het opruimen van de vervuiling worden opgelegd aan degene die de zakelijke rechten bezit. Bij haar verwervingen besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan deze kwesties. De vennootschap doet een beroep op de diensten van gespecialiseerde ondernemingen om mogelijke problemen in kaart te brengen en de omvang van de te nemen bijsturingsmaatregelen te bepalen zodat die meegerekend kunnen worden in de uiteindelijke aankoopprijs.

Als gevolg van een verontreiniging uit het verleden die werd vastgesteld, heeft de vennootschap in november 2009 gerechtelijke stappen ondernomen tegen de verkoper en de exploitant van een locatie met als doel die te laten te veroordelen tot betaling van de kosten voor het opruimen van de vervuiling op de betrokken locatie. Op dit ogenblik worden deze milieuzuiveringskosten geschat op 400000 EUR. Tot bewaring van haar rechten heeft de vastgoedbevak voor dit bedrag voorzieningen aangelegd in haar rekeningen. De saneringswerken werden nog niet aangevat. Wel werden door een gespecialiseerd studiebureau karakteriseringswerken uitgevoerd om deze vervuiling zo goed mogelijk in kaart te brengen en de vastgoedbevak in staat te stellen zo nodig in te grijpen om haar schade te beperken. Deze locatie buiten beschouwing gelaten, heeft Ascencio tot op heden over het algemeen geen milieuzuiveringskosten gehad.

Risico van vernieling van de gebouwen

Ter beperking van de financiële risico's die ontstaan wanneer haar gebouwen vernield worden door een ernstig schadegeval worden de panden gedekt door diverse verzekeringspolissen (die voorzien in dekking van brandschade, stormschade, waterschade, diefstalschade, huurleegstand door brand enz.).

De polissen worden rechtstreeks gesloten door Ascencio, door de vereniging van mede-eigenaars of door de huurders zelf voor rekening van de verhuurder.

Vergeleken met de reële waarde van de portefeuille die uitkomt op 315000000 EUR zijn de gebouwen volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde gedekt ten belope van 200600000 EUR. Dit bedrag moet verhoogd worden met de waarde van de winkels "Grand Frais" in Frankrijk, waarvoor geen kapitaal, maar alleen de oppervlakte vermeld wordt in de verzekeringsovereenkomsten. Bij een schadegeval worden de winkels "Grand Frais" gewaardeerd volgens de door een onafhankelijke deskundige vastgelegde herbouw-nieuwwaarde in dezelfde staat.

Risico verbonden aan de bedrijfsvoering in Frankrijk

Ascencio heeft een mindere kennis van de Franse markt. Daarom laat de vennootschap zich ter plaatse bijstaan door professionals, niet alleen voor verwervingen en aankopen, maar ook om haar filiaal, de burgerlijke vastgoedvennootschappen die zij in handen heeft en haar gebouwen te beheeren en om beter inzicht te krijgen in de verschillende wetgevingen, met name op energiegebied (wet Grenelle), inzake stedenbouw of nog fiscaliteit.

Financiële risico's

Ascencio voert een beleid dat erop gericht is haar een brede toegang tot de kapitaalmarkt te garanderen. De vennootschap waakt erover dat haar financieringsbehoeften op korte, middellange en lange termijn gedekt zijn en ziet er tegelijk op toe dat de kosten in verband met haar schuldenlast tot een minimum beperkt blijven.

Liquiditeits- en tegenpartijrisico

Tot op heden beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 175 miljoen EUR. Van dit totaal vervalt 150 miljoen EUR op 31 december 2011. In het laatste semester van het boekjaar heeft Ascencio deze kredietlijnen geherfinancierd zodat de vennootschap vandaag beschikt over een totale kredietruimte van 155 miljoen EUR met een gemiddelde looptijd van vijf jaar. Deze kredietlijnen hebben een looptijd van twee tot zeven jaar.

Ascencio doet vandaag een beroep op verschillende toonaangevende banken in België, niet alleen om haar financieringsbronnen en renteaftdeckingsinstrumenten breed te spreiden, maar ook om zich te beschermen tegen het mogelijk in gebreke blijven van deze instellingen.

In deze contracten zijn geen bijzondere "covenanten" opgenomen. Daarbij is het met name de bedoeling de schuldratio van de vastgoedbevak te handhaven beneden de totale schuldenlast van 65% die wordt voorgeschreven in het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks.

Op 30 september 2011 kwam de geconsolideerde schuldratio van Ascencio vóór winstuitkering uit op 41,3% tegenover 44,5% op 30 september 2010.

Gelet op het bijzondere statuut van Ascencio, het type goederen waarin zij investeert en de duurzame vertrouwensrelatie die zij met de kernspelers in de sector onderhoudt, niet alleen in België, maar gaandeweg ook in Frankrijk, is het risico dat haar kredietlijnen niet verlengd worden van te verwaarlozen betekenis.

Ascencio beschikt op 30 september 2011 nog over een opnameruimte van 65 miljoen EUR op haar kredietlijnen.

Na de op de algemene vergadering van 16 december 2011 voorgestelde dividenduitkering komt de schuldratio uit op 44,6%.

Risico verbonden aan financieringskosten

Voor de kredieten met een duidelijk omschreven looptijd worden de rentevoeten contractueel vastgelegd voor de volledige kredietduur. Daardoor blijft elke rentestijging zonder gevolg voor de financiële kosten van de vennootschap. Dat is het geval voor de leasings en investeringskredieten.

Kredietverstrekking in de vorm van vastetermijnvoorschotten blijft de belangrijkste financieringsbron (variabele rentevoet). Deze kredietvorm is echter gevoeliger voor het verloop van de rentevoeten. De aan dit financieringstype gebonden risico's worden echter beperkt door het renteafdeckingsbeleid (zie hieronder).

De rentelasten van Ascencio kunnen ook schommelen als gevolg van de overname van een onderneming die over een eigen kredietlijn beschikt. Een en ander wordt zorgvuldig gescreend als onderdeel van het overnameproces.

Wanneer kredieten worden verlengd of nieuwe kredietlijnen worden opgezet, loopt de vennootschap het risico dat de gemiddelde kosten van vreemd vermogen toenemen doordat de banken hogere marges toepassen. Bij de verlenging van kredietlijnen die in december 2011 vervallen is de vennootschap erin geslaagd bankmarges te bedingen die perfect afgestemd zijn op het economische model van de vastgoedbevak.

De gemiddelde kosten voor vreemd vermogen over het boekjaar afgesloten per 30 september 2011 bedragen 3,97% (inclusief bankmarges, maar exclusief variatie in de reële waarde van de financiële afdeckingsinstrumenten).

Afdeckingsinstrumenten

Om zich in te dekken tegen een te scherpe rentestijging (en de daarmee gepaard gaande toename van de financiële kosten) heeft Ascencio dit boekjaar ingeschreven op twee nieuwe afdeckingsinstrumenten voor een bedrag van 15 miljoen EUR, de helft voor zeven jaar en de andere helft voor tien jaar. Het gaat om renteswapovereenkomsten (IRS - Interest Rate Swap) die een vaste rentevoet veiligstellen over een welbepaalde periode.

Aangezien de door Ascencio gekozen afdeckingsinstrumenten niet volledig afgedekt ("fully hedged") zijn, is de vennootschap volgens de IFRS-boekhoudnormen verplicht de variatie in de reële waarde van deze instrumenten te verwerken in de resultatenrekening van de vastgoedbevak (IAS 39). Voor Ascencio heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur zich vertaald in een negatieve variatie in de reële waarde (-0,5 miljoen EUR) van de renteafdeckingscontracten

(11,2 miljoen EUR), zijnde het bedrag voor dat de vastgoedbevak zou moeten uitgeven indien zij op 30 september 2011 een einde had gesteld aan deze afdeckingsinstrumenten.

Er werd een aanvullende simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een verdere daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jarige rente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten ten belope van 1110000 EUR. Een rentedaling met 25 basispunten zou een effect van 0,27 EUR hebben op de intrinsieke waarde.

Valutarisico

Ascencio investeert uitsluitend in België en Frankrijk. Alle huurgelden en kredieten zijn uitgedrukt in euro. De vennootschap loopt bijgevolg geen enkel valutarisico.

Kredietrisico

Het krediet- of tegenpartijrisico is het risico dat verlies wordt geleden op een schuldvordering of, algemener, het risico dat een derde zijn schuld niet tijdig betaalt. Dit risico hangt uiteraard af van drie factoren: het bedrag van de schuldvordering, de kans op wanbetaling en het deel van de schuldvordering dat in geval van wanbetaling wordt teruggevorderd.

Dit risico wordt fors verminderd doordat over het algemeen gevraagd wordt de huur vooruit te betalen, meestal aan het begin van de huurperiode (doorgaans wordt de huur driemaandelijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van onze debiteuren.

Inflatie- of deflatierisico

In de door de vennootschap gesloten huurovereenkomsten zijn indexeringsclausules opgenomen die voorzien in een huurprijsindexering op basis van de gezondheidsindex. Zo houdt het huurbedrag gelijke tred met de inflatie. Deze automatische verhoging van haar huurinkomsten dekt ruimschoots het inflatierisico dat wordt veroorzaakt door de werkingskosten of mogelijke renovatiewerken die Ascencio moet uitvoeren.

Aangezien echter niet werd geanticipeerd op het deflatoire verschijnsel, is in de meeste huurovereenkomsten geen clause opgenomen om de ondergrens veilig te stellen (hetzij met betrekking tot de basishuur waartegen de huurovereenkomst oorspronkelijk werd gesloten, hetzij met betrekking tot de hoogte van de huurprijs die de huurder het laatst heeft betaald voorafgaand aan de jaarlijkse huurprijsherziening). Sinds 2009 wordt dit vrijwaringsbeding opgenomen in alle nieuwe huurovereenkomsten die worden gesloten. Ascencio is dus mettertijd in mindere mate blootgesteld aan het deflatierisico.

Liquiditeitsrisico van het Ascencio-aandeel

Met een free float van 42%¹ en een relatief laag dagelijks transactievolume kampen de aandelen van Ascencio met een beperkte liquiditeit. Het jaarlijkse transactievolume is evenwel toegenomen: in het vorige boekjaar werden 64551 aandelen verhandeld, dit boekjaar werden 270000 aandelen verhandeld.

De belegger moet daarmee rekening houden wanneer hij zich vragen stelt over de relevantie van de beurskoers waartegen de Ascencio-aandelen verhandeld worden. Dit verschijnsel komt nóg sterker tot uiting wanneer de beoogde transactie betrekking heeft op een aanzienlijk effectenvolume.

De vennootschap werkt aan diverse initiatieven (ontmoetingen met de financiële analisten die de Belgische vastgoedsector nauwlettend volgen, deelname aan periodieke roadshows) met als doel haar naamsbekendheid te vergroten bij institutionele beleggers en bij het grote publiek.

Risico verbonden aan de wetgevingsontwikkeling

Met de inwerkingtreding van het nieuwe Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks heeft het wetgevingskader van de vastgoedbevaks een ingrijpende facelift ondergaan. De vastgoedsector is voortdurend in verandering, met name door de druk die wordt uitgeoefend, niet alleen vanuit onze buurlanden, maar ook op Europees niveau. Bovendien zijn nieuwe ontwikkelingen op wetgevingsgebied goed denkbaar. Ascencio beschouwt een en ander echter niet als een risicofactor, maar veeleer als een aandachtspunt.

De ontwikkeling van het SIIC-statuuut in Frankrijk en van de Franse belastingwetgeving daarentegen zijn aan te merken als een risicofactor voor Ascencio en haar aandeelhouders.

Als louter theoretisch wordt aangemerkt het risico dat het statuut van vastgoedbevak of het SIIC-statuuut wordt ingetrokken als gevolg van het ernstig tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de wet van 20 juli 2004 en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks alsook van de voorwaarden met betrekking tot het SIIC-statuuut. Ascencio stelt alles in het werk om deze voorwaarden na te komen.

Bepaalde nieuwe beperkingen of verplichtingen kunnen gevolgen hebben voor de rentabiliteit van de vennootschap of de waarde van haar vermogen. Het gaat bijvoorbeeld om de richtlijnen EMIR, AIFM en UCITS².

Deze richtlijnen beogen een uniform Europees regelgevingskader tot stand te brengen waarin bepaalde fundamentele waarden en gedragslijnen zijn opgenomen. Samen met andere spelers in de sector is Ascencio bezig deze nieuwe randvoorwaarden te onderzoeken; het merendeel daarvan komt al aan bod in de regelgeving die vandaag van kracht is.

Deze richtlijnen werden goedgekeurd door het Europees Parlement en moeten binnen twee jaar in Belgisch recht worden omgezet. Volgens de FSMA zijn deze richtlijnen van toepassing op Belgische vastgoedbevaks.

Hier volgen de belangrijkste aandachtspunten wat betreft de randvoorwaarden in de AIFM-richtlijn:

- liquiditeitenbeheer,
- voorwaarden voor het delegeren van taken aan derden, meer in het bijzonder wat property management betreft,
- functies van de bewaarder,
- berekeningsmethode van de schuldratio.

Risico met betrekking tot de dividenduitkering

Als vastgoedbevak geniet Ascencio een gunstige belastingregeling. Toch moet de vennootschap als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat minstens overeenstemt met 80% van het gecorrigeerde resultaat na aftrek van de gevolgen van de schuldafbouw tijdens het boekjaar zoals blijkt uit de enkelvoudige jaarrekeningen. Dit gecorrigeerde resultaat wordt op statutaire basis berekend en de verplichting tot dividenduitkering geldt alleen als het nettoresultaat positief is.

Ook al heeft Ascencio het statuut van een vastgoedbevak, zij valt onverkort onder de toepassing van het Wetboek van vennootschappen. De beschikbare reserves in de zin van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen (dat wil zeggen de reserves waarvoor krachtens de wet of de statuten geen uitkeringsverbod geldt) bedragen 1,6 miljoen EUR op 30 september 2011.

¹ Per 1 september 2011.

² EMIR: European Market Infrastructure Regulation (verordening betreffende de Europese marktstructuur) – AIFM: Alternative Investment Fund Managers (richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsfondsen) – UCITS: Undertakings For Collective Investments in Transferable Securities (richtlijn betreffende instellingen voor collectieve beleggingen in effecten of icbe's).

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouders,

Ascencio heeft dit boekjaar heel wat vooruitgang geboekt. Zo werd het in het najaar van 2010 aangetrokken kapitaal grotendeels geïnvesteerd in veelbelovende projecten Frankrijk, meer in het bijzonder het retailpark "Le Parc des Bouchardes" dat in 2009 werd opengesteld (12 000 m² in Crêches-sur-Saône) en twee nieuwe retailparken in aanbouw bij Avignon en Montpellier, die de komende maanden geopend zullen worden. Toch beschikken we nog over een investeringsruimte van 37 miljoen EUR en zijn we erin geslaagd onze schuldratio te handhaven beneden de grens van 50%¹.

Dankzij deze transacties heeft de portefeuille de symbolische grens van 300 miljoen EUR doorbroken, goed voor een verdubbeling in omvang sinds de beursintroduktie in februari 2007, terwijl onze activa in Frankrijk meer dan 20% uitmaken van de totale portefeuille op 30 september 2011.

Het ondernemingsklimaat blijft echter onzeker. Dat moet ons aanzetten tot een nóg grotere waakzaamheid in onze aanpak. Vanwege ons commerciële beleid, waarin de nadruk ligt op de nabijheid van onze huurders, zijn wij gelukkig erin geslaagd elke aanzienlijke huurdering wegens leegstand te vermijden en onze bezettingsgraad verder te verbeteren. De terugkerende inflatie heeft ons in staat gesteld onze huurinkomsten licht te verbeteren bij gelijkblijvende portefeuille.

Financieel gezien hebben wij, voortbouwend op het succes van onze kapitaalsverhoging, met diverse Belgische banken een nieuwe reeks kredietlijnen op middellange en lange termijn afgesloten. De kredieten ten belope van 150 miljoen EUR die op 31 december 2011 vervallen werden vervangen door nieuwe kredietovereenkomsten die vervallen tussen 2013 en 2018. In 2012 zal naar verwachting geen enkele aflossing plaatsvinden.

Het financiële resultaat van het boekjaar stemt overeen met de prognoses die bij de kapitaalsverhoging werden gemaakt. Het courante resultaat bedraagt 11,9 miljoen EUR, wat neerkomt op een resultaat per aandeel van 3,00 EUR. Bijgevolg kan de statutaire zaakvoerder voorstellen een brutodividend uit te keren dat gehandhaafd blijft op 2,7176 EUR (zijnde een nettodividend van 2,31 EUR), ondanks de uitgifte van 1 192 250 nieuwe aandelen.

Ascencio streeft ernaar haar portefeuille voortdurend uit te breiden, niet alleen in Frankrijk, maar ook in België, door alert in te spelen op de kansen die zich aandienen, en tegelijk de huursituatie in de bestaande gebouwen te stabiliseren en op ad-hocbasis arbitrages uit te voeren op niet-strategische activa.

Met een werkteam van elf medewerkers, die wij bij dezen oprecht willen bedanken, en onder leiding van een proactieve raad van bestuur, zijn wij er vast van overtuigd de resultaten te kunnen bereiken die u, als bestaande of nieuwe aandeelhouders, met recht van ons mag verwachten. Wij blijven ons onverminderd inzetten om uw belangen te behartigen.

Carl Mestdagh²

Voorzitter van de raad van bestuur

Marc Brisack³

Algemeen directeur



¹ Op grond van artikel 54 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 is de vastgoedbevak verplicht, indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, een financieel plan op te stellen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65%.

² CAI bvba

³ Somabri bvba

Kerncijfers

	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Portefeuillespreiding (% van de reële waarde)			
Handelsgebouwen	90,9%	89,2%	85,9%
Kantoorgebouwen	2,9%	3,6%	3,3%
Semi-industriële gebouwen	5,7%	6,6%	9,8%
Woongebouwen	0,5%	0,6%	1,0%
Totaal	100%	100%	100%
Waarde van het vastgoedvermogen ('000 EUR) exclusief projectontwikkelingen			
Reële waarde	315 158	277 105	260 728
Investeringswaarde	323 116	284 182	267 676
Geconsolideerde resultaten ('000 EUR)			
Vastgoedresultaat	21 015	18 725	18 497
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16 804	13 797	14 055
Operationeel resultaat	17 926	15 072	13 205
Nettoresultaat	12 510	7 175	2 861
Brutodividend	11 340	8 107	8 107
Geconsolideerde resultaten per aandeel			
Vastgoedresultaat	5,04	6,28	6,21
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	4,03	4,63	4,72
Operationeel resultaat	4,30	5,06	4,43
Nettoresultaat	3,00	2,41	0,96
Brutodividend ¹	2,72	2,72	2,72
Nettodividend	2,31	2,31	2,31
Geconsolideerde balans ('000 EUR)			
Eigen vermogen	189 414	146 110	146 948
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	142 092	127 124	114 042
Schuldratio ²	41,26%	44,46%	42,34%
Aantal aandelen	4 172 875	2 980 625	2 980 625
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	45,39	49,02	49,30

¹ Voor 2010/2011 is dit het dividend voorgesteld op de algemene vergadering die plaatsvindt op 16 december 2011

² In de voorgaande boekjaren werd de schuldratio berekend inclusief de reële waarde van de financiële instrumenten, waardoor de schuldratio voor de boekjaren 2009/2010 en 2008/2009 respectievelijk uitkwam op 48,6% en 45,3%. De in de boekjaren 2009/2010 en 2008/2009 opgenomen schulden en verplichtingen bedroegen respectievelijk 139 008 000 EUR en 122 018 000 EUR.

Geconsolideerd jaarverslag¹

Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Naleving van Corporate Governance Code

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur is in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code 2009² ("Code 2009") alsook met de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van vennootschappen³.

Ascencio verklaart dat haar praktijken inzake deugdelijk bestuur ("corporate governance") bij haar weten in overeenstemming zijn met de beginselen en gedragslijnen van de Code 2009, met uitzondering van hetgeen hierna verduidelijkt wordt in het gedeelte "Comply or explain" ('pas toe of leg uit'-benadering).

Het corporate governance-charter beschrijft de krachtlijnen inzake deugdelijk bestuur van Ascencio cva en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio nv. Het charter kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap: www.ascencio.be.

Dit charter wordt aangevuld door de volgende documenten die er wezenlijk deel van uitmaken:

- het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur van Ascencio nv,
- het huishoudelijk reglement van het uitvoerend management,
- het huishoudelijk reglement van het auditcomité,
- het huishoudelijk reglement van het remuneratiecomité.

Interne controle en risicobeheer

Overeenkomstig de geldende regelgeving heeft Ascencio een efficiënt risicobeheers- en interne-controlesysteem opgezet.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de risico-inventarisatie en de monitoring van de totstandbrenging van interne risicobeheersprocedures. Het uitvoerend management draagt de verantwoordelijkheid voor de totstandbrenging van het risicobeheers- en interne-controleproces.

De interne controle omvat een reeks opeenvolgende acties die de onderneming in staat stelt haar activiteit uit te voeren. De interne controle is geïntegreerd in de planning van de activiteiten.

De door Ascencio ontwikkelde methode is gestoeld op vijf pijlers. Deze pijlers dienen als kader om de opgezette interne controle te beschrijven en te analyseren. Het gaat hier meer bepaald om:

- de controleomgeving die grotendeels aansluit op de kernwaarden van de onderneming,
- de risicobeoordeling, gemeten naar omvang en frequentie van de risico's,
- de controlewerkzaamheden, zijnde regels en procedures die worden toegepast om de risico's te beheersen en de feitelijke invulling die aan de controles wordt gegeven,
- informatieverstrekking (voorlichting) en communicatie,
- tot slot het toezicht, dat wil zeggen de "controle op de interne controle".

¹ Voortliggend jaarverslag berust op de geconsolideerde jaarrekening. De volledige enkelvoudige jaarrekening en het enkelvoudige jaarverslag worden neergelegd bij de NBB binnen de wettelijk voorgeschreven termijnen en zijn kosteloos verkrijgbaar op de website van de vastgoedbevak of door eenvoudig daarom te verzoeken bij de vastgoedbevak.

² De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de website www.corporategovernancecommittee.be of in het Belgisch Staatsblad.

³ Wet van 6 april 2011 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 april 2011, pagina 22709.

Interne omgeving

De interne omgeving is van essentieel belang en ligt daarom ten grondslag aan het volledige systeem. Dit onderdeel heeft betrekking op het volgende:

- Omschrijving van de ondernemingsstrategie: "Als kernspeler op de markt van commercieel vastgoed positioneert Ascencio zich duidelijk en coherent door overwegend te investeren in middelgrote of grote winkel- en handelsruimten. Deze perifeer gelegen verkoopoppervlakten voor retailactiviteiten liggen in België en Frankrijk. Deze grootschalige winkelcomplexen aan de rand van steden of langs belangrijke verkeersaders naar stadscentra brengen detailhandelaars samen die zich toeleggen op elkaar aanvullende handels- en distributieactiviteiten: voeding, schoeisel, sportartikelen, kleding enz."
- Duidelijke afbakening van de verantwoordelijkheden: Ascencio is opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (cva) met Ascencio nv als statutaire zaakvoerder. De statutaire zaakvoerder wordt bijgestaan door een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratiecomité en een compliance officer. Het uitvoerend management is onder leiding van de algemeen directeur belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en brengt verslag uit aan de raad van bestuur. Elk bestuursorgaan van de vastgoedbevak vervult een rol op verschillende niveaus van het besluitvormingsproces en bij de tenuitvoerlegging van de genomen besluiten; elke rol wordt zo duidelijk mogelijk afgebakend om de werking van de vastgoedbevak zo efficiënt mogelijk te stroomlijnen. De autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA), de auditor en de vastgoeddeskundigen nemen ook deel aan de interne controle van de vastgoedbevak.
- Beheer van vakbekwaamheden: de bestuurders worden gekozen volgens hun deskundigheid en ervaring en beschikken over de nodige vakbekwaamheid om hun opdracht te vervullen. Het management en het team hebben specifieke profielen die gekozen worden naargelang van de noden en behoeften van de vastgoedbevak; zij volgen de opleidingen die noodzakelijk zijn voor hun interne doorstroming en de verdere uitbouw van de onderneming. De veelzijdige mix van vakbekwaamheden binnen elk bestuursorgaan en het interventieniveau van elke medewerker staan garant voor de complementariteit die nodig is om een doeltreffend risicobeheersbeleid op te zetten.
- Ascencio legt haar kernwaarden vast: die worden niet alleen inhouse gedeeld, maar ook naar buiten uitgedragen. Deze kernwaarden zijn: ambitie, deskundigheid, nabijheid en bezieling.

Risicobeoordeling

Alleen door de risico's juist in te schatten kan de onderneming een daadkrachtige strategie ontplooiën. Zo worden de risico's op jaarbasis beoordeeld als onderdeel van het jaarverslag van de vastgoedbevak (zie het begin van dit verslag). Verder wordt doorlopend follow-up gegeven aan de in kaart gebrachte risico's op bijeenkomsten van het uitvoerend management, het auditcomité en, last but not least, de raad van bestuur.

Controlewerkzaamheden

Er wordt op formele, materiële en eenvoudig meetbare wijze controle uitgeoefend, bijvoorbeeld door:

- kernprestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) te monitoren, zoals bezettingsgraad, schuldenlast enz.,
- een saldoanalyse van debiteuren naar ouderdom (aged balance) uit te voeren,
- verschillen te onderzoeken tussen het budget en de werkelijke prestaties (plan/werkelijkheid-vergelijking),
- het beginsel van de dubbele goedkeuring na te leven wat betreft facturen, betalingen en het sluiten van overeenkomsten (huurovereenkomsten, kredietovereenkomsten, vastgoedtransacties).

Er kan ook informeel controle worden uitgeoefend, meer in het bijzonder als onderdeel van de ondernemingscultuur en de individuele gedragingen.

Op alle bevoegdheidsniveaus en op alle gebieden wordt controle uitgeoefend: wat betreft financiën (risico verbonden aan de schuldenlast), huuraangelegenheden (risico van huurleegstand), boekhouding (consolidatie), juridische vraagstukken (naleving van het wetgevingskader) en technische kwesties (risico verbonden aan het onderhoud van het gebouwenbestand).

Informatieverstrekking (voorlichting) en communicatie

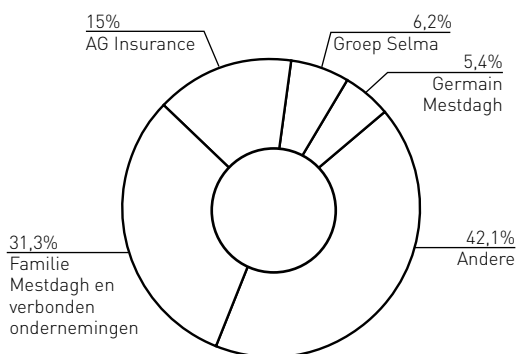
Door te informeren en te communiceren kan de onderneming de bedrijfsvoering beheren, opvolgen en controleren. Aan dit proces wordt concreet invulling gegeven door diverse vormen van formele of informele gegevensuitwisseling tussen het uitvoerend management en de teams, tussen het uitvoerend management en de raad van bestuur en tussen de raad van bestuur en de verschillende comités.

Last but not least, het toezicht

Het controleproces moet begeleid worden om dit waar nodig bij te sturen en dit slagvaardig en dynamisch te houden. Ascencio vervult een aansturende rol die het mogelijk maakt een dynamische dimensie te geven aan het controlesysteem en de ontwikkeling van de onderneming nauwlettend te volgen om zo goed mogelijk aansluiting te zoeken bij haar realiteit.

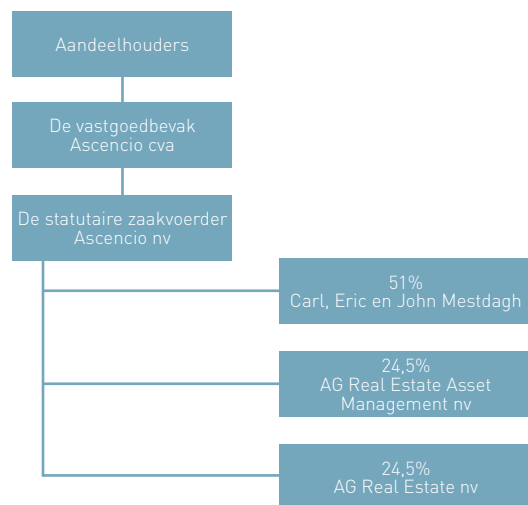
Structuur van het aandeelhouderschap

De structuur van het aandeelhouderschap zoals die voortvloeit uit de transparantieverklaringen komt aan bod in een specifiek onderdeel van dit jaarverslag. Op 30 september 2011 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio cva er als volgt uit:



Beheersstructuur van de vastgoedbevak

Ascencio cva werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen waarvan de statutaire zaakvoerder, beherend vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio is. De commanditaire vennoten zijn aandeelhouder. Deze vennoten zijn hoofdelijk aansprakelijk, zij het dan uitsluitend ten belope van hun inbreng¹.



Vaste vertegenwoordiger

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen wordt Ascencio nv bij Ascencio cva vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger, namelijk Carl Mestdagh. De vaste vertegenwoordiger wordt belast met de uitvoering van de door de raad van bestuur genomen besluiten in naam en voor rekening van de vennootschap.

Statutaire zaakvoerder

Als statutaire zaakvoerder van Ascencio cva handelt Ascencio nv in het uitsluitende belang van de aandeelhouders.

Overeenkomstig haar statuten heeft Ascencio nv als statutaire zaakvoerder met name de bevoegdheid om:

- alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Ascencio cva,
- namens de vastgoedbevak de tussentijdse verklaringen, het financiële halfjaarverslag en het financiële jaarverslag op te stellen als bedoeld in de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles alsook elk prospectus of document over een openbaar aanbod van effecten van de vastgoedbevak,
- namens de vastgoedbevak de vastgoeddeskundigen aan te stellen overeenkomstig de wetgeving op de vastgoedbevaks,
- het kapitaal van de vastgoedbevak te verhogen binnen het kader van het toegestane kapitaal en namens de vastgoedbevak haar effecten te verwerven of in pand te nemen;
- alle verrichtingen uit te voeren die tot doel hebben de vastgoedbevak, door fusie of anderszins, belangen te laten nemen in welke onderneming dan ook die een identiek doel nastreeft als het hare.

De beslissingen van de algemene vergadering van de vastgoedbevak, waaronder mede inbegrepen de statutenwijzigingen, zijn slechts geldig indien zij worden goedgekeurd door de zaakvoerder.

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 de vereiste professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie moeten bezitten als bedoeld in artikel 38 van de wet van 20 juli 2004.

¹ Op 15 september 2011 heeft AG Real Estate Management nv de 3063 aandelen die zij aanhield in Ascencio nv verkocht aan AG Real Estate nv.

Elke nieuwe benoeming wordt, evenals elke hernieuwing van een opdracht, gecontroleerd door de FSMA.

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en krachtens de hieronder vermelde overeenkomsten tussen de copromotoren, worden de bestuurders van Ascencio nv benoemd met inachtneming van de volgende beginselen:

- benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten genomen worden in gemeenschappelijk overleg tussen AG Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door AG Real Estate Asset Management;
- vier onafhankelijke bestuurders van de copromotoren worden aangewezen in gemeenschappelijk overleg tussen AG Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh. Zij dienen te voldoen aan de criteria in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

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

De bestuurders worden benoemd voor een termijn van vier jaar en zijn herbenoembaar. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen zonder schadevergoeding.

De gewone algemene vergadering van Ascencio nv heeft de opdracht van alle bestuurders op 12 juni 2009 verlengd voor een termijn van vier jaar, zijnde tot de gewone algemene vergadering van Ascencio nv in juni 2013.

Op 16 juli 2009 werd Yves Klein voor dezelfde duur benoemd tot onafhankelijk bestuurder.

Ascencio in Frankrijk

Om in aanmerking te komen voor het statuut van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (Société d'Investissements Immobiliers Cotée of SIIC) heeft Ascencio in 2010 een filiaal geopend te Parijs.

SIIC's kenmerken zich als volgt:

- het zijn fiscaal transparante vennootschappen;
- ze moeten beursgenoteerd zijn om hun volledige transparantie te waarborgen;
- het zijn vennootschappen met een sterk verdeelde eigendom. Een hoofdaandeelhouder of groep in onderling overleg handelende aandeelhouders mag niet meer dan 60% van het kapitaal van een SIIC bezitten en 15% van het kapitaal van de vennootschap moet in handen zijn van personen die minder dan 2% van het kapitaal bezitten;

- ze hebben als kernactiviteit of corebusiness de verwerving, bouw en verhuur van vastgoed.

De kantoren van Ascencio zijn gevestigd in Parijs, 8 Avenue des Louvresses. Carré 92 – Bâtiment G2, Gennevilliers (92230).

Ascencio cva bezit via haar Frans filiaal alle aandelen van dertien burgerlijke vastgoedvennootschappen (Sociétés Civiles Immobilières of SCI's). Twaalf SCI's zijn eigenaar van een winkel "Grand Frais" en de dertiende bezit het in aanbouw zijnde retailpark van Saint-Aunes.

SCI's zijn "fiscaal transparante" vennootschappen, wat betekent dat, tenzij gekozen wordt voor de vennootschapsbelasting, de vennoten op persoonlijke titel belastingplichtig zijn in hun respectieve tariefgroep en naar evenredigheid van de deelneming in het kapitaal.

Bestuurders

Carl Mestdagh bvba heeft te kennen gegeven haar werkzaamheid van voorzitter van de raad van bestuur te willen beëindigen en werd op de gewone algemene vergadering van Ascencio nv op 10 juni 2011 vervangen door CAI¹ bvba om de opdracht te voltooien.

Carl Mestdagh bvba, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, voorzitter van de raad van bestuur

RPR 0898.878.115

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh is voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv en gedelegeerd bestuurder van de vastgoedvennootschap van de groep Equilis nv. Na studies management en fiscaliteit stelt Carl Mestdagh zijn vakkundigheid op vastgoedgebied ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn aan de groep Mestdagh (Champion).

Beginndatum mandaat: 11 augustus 2008

Einddatum mandaat: 10 juni 2011

Mandaten die Carl Mestdagh de afgelopen vijf jaar heeft uitgeoefend²: voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv, voorzitter van de raad van bestuur van Kitozyme nv, gedelegeerd bestuurder van Equilis nv, bestuurder van Valois cvba, New Mecco nv, Supali nv, Gosselies Business Park nv, Domaine des Masques, bestuurder van Innodan nv, GM & Cie nv, zaakvoerder van CAI bvba

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: New GM, New HM, New JM, New Magda³

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 8/11

Voorgezeten vergaderingen van het remuneratiecomité: 1/2

¹ Deze benoeming werd op 14 december 2010 goedgekeurd door het directiecomité van de FSMA.

² In hoedanigheid van natuurlijke persoon of via CAI bvba.

³ Deze vennootschappen werden vereffend.

CAI bvba, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, voorzitter van de raad van bestuur

RPR 427.151.772

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh is voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv en gedelegeerd bestuurder van de vastgoedvennootschap van de groep Equilis nv. Na studies management en fiscaliteit stelt Carl Mestdagh zijn vakkundigheid op vastgoedgebied ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn aan de groep Mestdagh (Champion).

Begindatum mandaat: 10 juni 2011

Mandaten die Carl Mestdagh de afgelopen vijf jaar heeft uitgeoefend¹: voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv, voorzitter van de raad van bestuur van Kitozyme nv, gedelegeerd bestuurder van Equilis nv, bestuurder van Valois cvba, New Mecco nv, Supali nv, Gosselies Business Park nv, Domaine des Masques, bestuurder van Innode nv, GM & Cie nv.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: New GM, New HM, New JM, New Magda²

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 1/11

Voorgezeten vergaderingen van het remuneratiecomité: 1/2

Gernel nv, 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 (Gernel nv) sinds december 1998 en is er financieel verantwoordelijke (verantwoordelijk voor financiën, bankrelaties, onderhandelingen over beleggingen en leningen, financiële deelnemingen). Zij is bovendien verantwoordelijk voor het centraliseren van het vastgoedvermogen alsook voor het beheer van de huur- en de toetredingsovereenkomsten.

Begindatum mandaat: 13 mei 2008

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: bestuurder van Kitozyme nv, Distillerie de Biercée nv

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: nihil

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 8/11

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

RPR 0859.679.227

Horizonlaan 32 – 1150 Sint-Pieters-Woluwe

Als CEO van AG Real Estate nv sinds 2003 oefent Alain Devos direct of indirect talloze bestuurdersmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate. Alain Devos studeerde in 1975 af als handelsingenieur aan Solvay Business School van de ULB, en begon zijn loopbaan als budgetanalist bij Sperry New Holland-Clayson. Al snel maakte hij de overstap naar de vastgoedwereld in 1978 in de dienst Vastgoedontwikkeling van CFE. Vervolgens ging hij werken bij de Generale Bank in 1989. Sindsdien heeft Alain Devos verschillende functies uitgeoefend binnen de verzekerings- en vastgoedafdeling van de groep BNP Paribas Fortis.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Mandaten die de afgelopen vijf jaar werden uitgeoefend door Alain Devos bvba en/of door Alain Devos³: bestuurder-vaste vertegenwoordiger van de CEO van AG Real Estate nv, voorzitter van Befimmo nv, ondervoorzitter van Interparking nv, FIB Finance nv, bestuurder van het Verbond van Ondernemingen te Brussel (VOB) en van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: bestuurder van Radio Maison Flagey, Immo Gaucheret, Gamma Capital, voorzitter van de raad van bestuur van Immobilière Sauvenière

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 7/11

Benoît Godts, niet-uitvoerend Bestuurder.

AG Real Estate Asset Management – Sint-Lazaruslaan 10 – 1210 Brussel

Benoît Godts is gedelegeerd bestuurder van AG Real Estate Asset Management, en staat in voor de assetmanagementactiviteiten voor rekening van derden bij AG Real Estate nv. Na zijn studies rechten aan de UCL (1983) heeft hij verschillende leidinggevende functies bekleed in de Groep Brussel Lambert. In 1992 trad Benoît Godts in dienst bij de vastgoedgroep Bernheim-Comofi als secretaris-generaal, waar hij vervolgens transacties met vastgoedcertificaten heeft ontwikkeld en heeft meegewerkt aan de oprichting van de vastgoedbevak Befimmo.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: gedelegeerd bestuurder van AG Real Estate Asset Management nv, Befimmo nv, Fedimmo nv, CBLCC en diverse vastgoedvennootschappen die de verschillende door AG Real Estate ontwikkelde vastgoedactiviteiten uitoefenen, zoals L'investissement

¹ In hoedanigheid van natuurlijke persoon of via CAI bvba.

² Deze vennootschappen werden vereffend.

³ In hoedanigheid van natuurlijke persoon of via de Alain Devos bvba.

Foncier Woluwe Shopping Center, Metropolitan Buildings of nog Immolouneuve.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: bestuurder van Portici, Metropolitan Buildings

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 10/11

Voorgezeten vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2011: 5/5

Jean-Luc Calonger, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

AMCV – Rue Samson 27 – 7000 Mons

Jean-Luc Calonger is geograaf van opleiding (ULB 1981) en doceert momenteel marketing-research en geomarketing aan de hogeschool Condorcet te Bergen. Als specialist in stadsontwikkeling is hij tevens voorzitter-oprichter van Centrummanagement (CEMA) en van Augeo, een studiebureau voor handelsvestigingen en geomarketing.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: voorzitter van Tocema Worldwide ivzw, bestuurder van de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: Europese Federatie van de Stadscentra¹

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 6/11

Thomas Spitaels, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

T.P.F. – 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 engineering (van 1991 tot 2003 was hij gedelegeerd bestuurder). Om die reden is hij direct of indirect houder van diverse mandaten in dochterondernemingen van T.P.F. nv, met name in België, Frankrijk, Portugal, Spanje en India. Thomas Spitaels oefent tevens mandaten uit in diverse economische organisaties: hij is lid van de raad van bestuur van het Waalse verbond van ondernemingen (Union Wallonne des Entreprises). Thomas Spitaels studeerde in 1984 af als handelsingenieur aan Solvay Business School van de ULB.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: voorzitter van T.P.F. nv, bestuurder van de Union Wallonne des Entreprises

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: Solvay Business School Alumni vzw, Kamer voor Handel en Nijverheid van Brussel

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 3/11

Voorgezeten vergaderingen van het remuneratiecomité: 2/2

Damien Fontaine, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

Petercam – Sint-Goedeleplein 19 – 1000 Brussel

Damien Fontaine studeerde in 1981 af als handelsingenieur aan het ICHEC en begon zijn loopbaan in de banksector. Sinds 2000 is Damien Fontaine bestuurder bij Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Daarvoor was hij manager van het departement Institutional Sales, Belgian Equities van 1995 tot 2000.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: bestuurder van Petercam nv

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: nihil.

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 7/11

Voorgezeten vergaderingen van het remuneratiecomité: 2/2

Yves Klein, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

Dexia – Quai de Brabant 24 – 6000 Charleroi

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

Begindatum mandaat: 16 juli 2009

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: bestuurder van Ecotech Finance nv, Meusinvest nv, Union Wallonne des Entreprises, Ideal nv, Maillon vzw, EUREFI

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: nihil

Voorgezeten vergaderingen van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2011: 7/11

Voorgezeten vergaderingen van het auditcomité tijdens het boekjaar 2011: 5/5

¹ Deze vennootschap werd ontbonden.

Prestatiebeoordeling

De raad van bestuur beoordeelt op gezette tijden (minstens iedere twee tot drie jaar) zijn omvang, samenstelling, prestaties alsook die van zijn comités en tot slot ook de interactie met het uitvoerend management.

Dit beoordelingsproces beoogt diverse doelstellingen:

- beter inzicht krijgen in de werking en samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités,
- nagaan of belangrijke kwesties op gepaste wijze worden voorbereid, besproken en aangepakt,
- de constructieve bijdrage van elke bestuurder toetsen en zijn aanwezigheid controleren.

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft als opdracht in het uitsluitende belang van alle aandeelhouders te handelen, en meer in het bijzonder:

- belangrijke beslissingen te nemen, met name inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, kwaliteit en bezetting van gebouwen, financiële voorwaarden, langetermijnfinanciering; te stemmen over het werkingsbudget; zich uit te spreken 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, met name regelingen met het oog op de voorkoming en het beheer van belangenconflicten alsook van interne controle; belangenconflicten te behandelen;
- de jaarrekeningen goed te keuren en de halfjaarrekeningen van Ascencio cva op te maken; het verslag op te stellen van de raad van bestuur aan de algemene aandeelhoudersvergadering; fusievoorstellen goed te keuren; zich uit te spreken over het gebruik van het toegestane kapitaal en de gewone en buitengewone algemene aandeelhoudersvergaderingen bijeen te roepen;
- toezicht uit te oefenen op de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de mededelingen en verslaggeving aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals: prospectussen, financiële jaar- en halfjaarverslagen, tussentijdse verklaringen en persberichten;
- toe te zien op de dialoog tussen de copromotoren en Ascencio cva, met inachtneming van de regels inzake corporate governance.

Naast de uitoefening van de hierboven vermelde algemene opdrachten heeft de raad van bestuur zich het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende kwesties, waaronder met name:

- de kapitaalsverhoging van 3 november 2010,
- de verwerving van vijf nieuwe winkels "Grand Frais" in Frankrijk,
- de verwerving van een retailpark op plan in Pontet bij Avignon,
- de verwerving van het retailpark "Le Parc des Bouchardes" in de buurt van Macon,
- de verwerving van het retailpark in aanbouw van Saint-Aunes,
- de meest aangewezen handelwijze na screening van verschillende investeringsdossiers,
- de noodzaak om oplossingen te vinden om bepaalde locaties te renoveren en weer in goede staat te brengen,
- de voortzetting van de afstoting van gebouwen waarvan het profiel niet overeenstemt met het door Ascencio nagestreefde doel,
- de totstandbrenging van een nieuwe financieeringsconstructie voor de vastgoedbevak.

De algemeen directeur en de effectieve leiders geven follow-up aan de besluiten van de raad van bestuur.

De raad van bestuur komt minstens viermaal per jaar bijeen op uitnodiging van de voorzitter. Extra vergaderingen worden georganiseerd naargelang de eisen van de vastgoedbevak.

De raad van bestuur van Ascencio nv is het afgelopen boekjaar elf keer bijeengekomen.

Comités

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft twee gespecialiseerde comités opgericht: het auditcomité en het remuneratiecomité.

Zonder wettelijk daartoe verplicht te zijn¹, heeft Ascencio een auditcomité opgericht overeenkomstig artikel 526bis dat door de wet van 17 december 2008 werd ingevoegd in het Wetboek van vennootschappen, alsook een remuneratiecomité overeenkomstig artikel 526quater dat werd ingevoegd door de wet van 6 april 2010 inzake het deugdelijk bestuur.

Auditcomité

Dit auditcomité bestaat uit twee leden, namelijk Benoît Godts en Yves Klein². De laatstgenoemde is onafhankelijk bestuurder en beschikt over de vereiste bekwaamheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit.

Het auditcomité komt minstens viermaal per jaar bijeen bij elke kwartaalafsluiting en brengt vervolgens verslag uit op de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vijf keer bijeengekomen.

De opdrachten die door het auditcomité worden vervuld zijn nader omschreven in de voornoemde wet van 17 december 2008³:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de onderneming;
- indien er een interne audit bestaat, monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de onderneming.

Het auditcomité heeft het afgelopen boekjaar met name de volgende kwesties aangepakt:

- driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse boekhoudstaten en de daarmee samenhangende financiële informatieverstrekking,
- financierings- en renteafdeckingsbeleid,

- onderzoek van de kernprestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's),
- budget en vooruitzichten,
- kapitaalsverhoging (prospectus, prognoses enz.).

Het charter van het auditcomité kan geraadpleegd worden op de website van Ascencio: www.ascencio.be

Remuneratiecomité

Op 17 mei 2011 heeft de raad van bestuur het remuneratiecomité opgericht dat bestaat uit drie leden, namelijk Thomas Spitaels, Damien Fontaine en Carl Mestdagh bvba. Deze laatste werd op 10 juni 2011 vervangen door CAI bvba (cf. supra). De leden zijn benoemd voor een termijn die de duur van hun bestuurdersmandaat niet te boven gaat.

Het remuneratiecomité komt bijeen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen, en minstens tweemaal per jaar. Het remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar twee keer bijeengekomen.

Het remuneratiecomité heeft een adviserende en bijstandsrrol ten aanzien van de raad van bestuur. Het remuneratiecomité oefent zijn taak uit onder het toezicht en onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het remuneratiecomité verleent bijstand aan de raad van bestuur voor alles wat te maken heeft met de remuneratie van de algemeen directeur, de bestuurders, de leiders en de leden van het uitvoerend management van de vastgoedbevak.

Het remuneratiecomité is meer in het bijzonder belast met de volgende taken:

- voorstellen doen aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid van de bestuurders, de algemeen directeur, de leiders en de leden van het uitvoerend management alsook in voorkomend geval over de daaruit voortvloeiende voorstellen die de raad van bestuur dient voor te leggen aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur, de leiders en de leden van het uitvoerend management;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de bepaling en de beoordeling van de prestatiedoelstellingen die gebonden zijn aan de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur, de leiders en de leden van het uitvoerend management;

¹ De wet van 17 december 2008 tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen en de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen voorzien in afwijkingscriteria:

a) gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen,
b) balans totaal van minder dan of gelijk aan 43.000.000 euro,
c) jaarlijkse netto-omzet van minder dan of gelijk aan 50.000.000 euro.

Aangezien Ascencio voldoet aan twee van de drie uitsluitingscriteria, is zij niet verplicht deze comités op te richten.

² De raad van bestuur heeft Benoît Godts en Yves Klein gekozen uit zijn leden. Hun mandaat vervalt terzelfder tijd als hun bestuurdersmandaat, te weten in juni 2013.

³ De taken van het auditcomité worden nauwkeurig omschreven in het huishoudelijk reglement van het auditcomité dat wezenlijk deel uitmaakt van het corporate governance-charter van Ascencio.

- het remuneratieverslag voorbereiden overeenkomstig artikel 96, derde lid, van het Wetboek van vennootschappen om dit te voegen in de verklaring inzake deugdelijk bestuur;
- het remuneratieverslag toelichten op de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur over de nadere regels en voorwaarden met betrekking tot de contracten van de bestuurders, de algemeen directeur, de leiders en de leden van het uitvoerend management;
- minstens eenmaal per jaar en voorafgaand aan de goedkeuring van het budget met de algemeen directeur het onderzoek van het remuneratiebeleid te bespreken en over het algemeen alle taken vervullen die door de raad van bestuur aan het remuneratiecomité worden opgedragen.

Het remuneratiecomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- zijn huishoudelijk reglement voltooid (beschikbaar op de website van Ascencio: www.ascncio.be);
- een voorstel gedaan aan de raad van bestuur over het remuneratiebeleid;
- de prestatiedoelstellingen beoordeeld die gebonden zijn aan de individuele remuneratie van de algemeen directeur en de leden van het uitvoerend management;
- het remuneratieverslag voorbereid dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de onderhavige verklaring inzake deugdelijk bestuur (cf. infra).

Management - effectieve leiders

De raad van bestuur heeft ervoor gekozen geen directiecomité op te richten in de zin van het Wetboek van vennootschappen. Het uitvoerend management is samengesteld uit de volgende personen die de hoedanigheid van 'effectieve leiding' hebben in de zin van artikel 38 van de wet van 20 juli 2004:

- Somabri bvba, vertegenwoordigd door Marc Brisack, algemeen directeur van Ascencio cva;
- Val U Invest bvba, vertegenwoordigd door Valéry Autin, financieel directeur van Ascencio cva;
- Jacqueline Paulus, vastgoeddirecteur;
- Stéphanie Vanden Broecke, juridisch directeur.

Alle leden van het management zijn belast met de bedrijfsvoering van de vennootschap en dienen haar beleid vast te leggen in overeenstemming met de besluiten van de raad van bestuur. De algemeen directeur brengt over het beheer periodiek verslag uit aan de voorzitter. De algemeen directeur bereidt in samenspraak met de voorzitter de vergaderingen van de raad van bestuur voor. De andere

leden van het management staan de algemeen directeur bij in deze taak en helpen hem meer in het bijzonder de dossiers voor te bereiden die aan de raad van bestuur moeten worden voorgelegd.

Werkteam

Ascencio cva beschikt over een zevenkoppig werkteam.

Dit team werkt nauw en in voortdurend overleg samen. Iedere week wordt een managementvergadering gehouden. De agenda wordt vóór elke vergadering opgesteld zodat elke deelnemer zich een beter beeld kan vormen van de behandelde onderwerpen. Bij alle werkzaamheden wordt gestreefd naar een consensusvorming door een kritische, maar constructieve dialoog op gang te brengen over de agendapunten. Daarna wordt een samenvatting van de vergadering opgesteld waarin rekenschap en verantwoording wordt afgelegd over de besluitvorming.

Het management buigt zich ook over nieuwe verwervingen en aankopen. De gekozen dossiers worden vervolgens voorgelegd aan de raad van bestuur die de uiteindelijke beslissing dient te nemen.

Gelet op de verscheidenheid aan functies die het werkteam van Ascencio vervult, is het administratieve en technische portefeuillebeheer van wezenlijk belang om de bedrijfsvoering van de vennootschap in goede banen te leiden. Dit werkteam staat in voor het gebouwenbeheer op dagbasis, beheert de renovaties en waakt over de goede afloop van de werken die aan gespecialiseerde ondernemingen worden toevertrouwd.

Extern

Voor bepaalde locaties, met name in Frankrijk, heeft Ascencio het gebouwenbeheer uitbesteed aan externe ondernemingen die hoog staan aangeschreven op de markt van het huurbeheer, en wel om drie redenen:

- deze externe ondernemingen kunnen het nabijheidsgevoel verhogen voor de huurder;
- aangezien de locaties over heel Frankrijk verspreid zijn, is de eigen vastgoeddienst niet groot genoeg om toe te zien op de kwaliteit van de portefeuille;
- tot slot maakt dit het mogelijk de deskundigheid van het werkteam aan te vullen.

De externe beheerders hebben als taak voorzieningen voor huurkosten op te vragen, gemeenschappelijke kosten te beheeren en af te sluiten, en toe te zien op betalingen door huurders. Verder staan zij in voor technisch beheer, bijstand bij de intrek en vertrek van huurders en, last but not least, technische bijstand en monitoring van eventuele werken.

De externe beheerders worden vergoed naar evenredigheid van de ontvangen huurgelden. Wat betreft het gedeelte dat niet aan de huurder doorberekend kan worden, bedraagt de vergoeding van de externe beheerders 23000 EUR exclusief btw voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2011.

Andere betrokken partijen

Certificatie van de rekeningen

De controle op de financiële toestand, de jaarrekening en de daarin te bevestigen regelmatigheid van de verrichtingen wordt opgedragen aan een commissaris die lid is van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en erkend is door de FSMA.

Het mandaat van de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroek, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, werd op de gewone algemene vergadering van 2009 verlengd voor een periode van 3 jaar.

De erelonen van de commissaris voor het boekjaar bedragen 34000 EUR (exclusief btw en uitgaven). In het kader van de kapitaalsverhoging werden aanvullende erelonen toegekend aan de commissaris ten belope van 31570 EUR exclusief btw. Dit bedrag werd goedgekeurd door het auditcomité.

Vastgoedexpertise

Overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010 heeft Ascencio cva een beroep gedaan op meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen om haar vermogen periodiek of op ad-hocbasis te waarderen.

Eenzijds waarden de deskundigen aan het einde van elk boekjaar het vastgoed op precieze wijze. Deze waardering is bindend voor de vastgoedbevak wat de opstelling van haar jaarrekening betreft. Bovendien actualiseren de deskundigen bij afsluiting van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van het vastgoed op grond van de marktontwikkeling en de kenmerken van dit vastgoed. De deskundigen waarden ook het vastgoed van de vastgoedbevak telkens wanneer die aandelen uitgeeft, de opnemings in de notering ervan aanvraagt of ze anders dan ter beurze inkoopt.

Anderzijds waarden de deskundigen elk door de vastgoedbevak te verwerven of over te dragen vastgoed vooraleer de verrichting plaatsvindt. Wanneer er meer dan 10% verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van vastgoed en de door de deskundige uitgevoerde waardering, in het nadeel van de vastgoedbevak, moet de betrokken

verrichting worden verantwoord in het jaarverslag van vastgoedbevak en, in voorkomend geval, het halfjaarverslag.

De vastgoeddeskundigen van Ascencio cva zijn Jones Lang LaSalle bvba, Montoyerstraat 10/1 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403.376.874, vertegenwoordigd door Rod Scrivener, en Cushman & Wakefield, Kunstlaan 58 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0418.915.383, vertegenwoordigd door Kris Peetermans.

De waarde van de portefeuille wordt geraamd op kwartaal- en op jaarbasis. De vergoeding van de vastgoeddeskundigen voor het afgelopen boekjaar bedraagt 91800 EUR (exclusief btw).

Depothoudende bank

BNP Paribas Fortis werd aangesteld als depothoudende bank ("bewaarder") van Ascencio cva in de zin van artikelen 12 et seq. van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

In haar hoedanigheid van depothoudende bank dient BNP Paribas Fortis de verplichtingen na te leven die vermeld staan in de wet- en regelgeving met betrekking tot vastgoedbevaks (artikelen 13 tot 16 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995).

Alle officiële akten en stukken met betrekking tot wijzigingen in de activa van de vastgoedbevak¹ worden ter beschikking van de depothoudende bank gesteld.

De verplichting om een depothoudende bank aan te stellen werd afgeschaft door het nieuwe Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks. Bijgevolg heeft Ascencio de overeenkomst beëindigd op 31 juli 2011.

Financiële dienstverlening

Ascencio heeft financiële dienstverleningsovereenkomsten gesloten met Fortis Bank nv ("main paying agent" of hoofdbetaalkantoor en effecten-depot met het oog op de algemene vergaderingen).

Remuneratieverslag

Inleiding en interne procedures

De vennootschap heeft tijdens het boekjaar 2010-2011 een remuneratiecomité opgericht (hierna "Comité" te noemen). Tijdens datzelfde boekjaar heeft de raad van bestuur het remuneratiecomité gevraagd een document op te stellen met een beschrijving van het remuneratiebeleid van de bestuurders en de belangrijkste leiders van de vennootschap om te voldoen aan de bepalingen in de Belgische Corporate Governance Code (2009)

¹ Voor het overige wordt verwezen naar artikel 14 van het Koninklijk besluit van 10 april 1995.

en in artikel 96, § 3, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen.

Het remuneratiecomité is naar aanleiding daarvan drie keer bijeengekomen en heeft de eindversie van het remuneratiebeleid goedgekeurd. Daarna werd dit voorgelegd aan de raad van bestuur van Ascencio nv, statutaire zaakvoerder van Ascencio cva, die dit beleid heeft goedgekeurd op de bijeenkomst van 8 november 2011.

Dit remuneratiebeleid maakt wezenlijk deel uit van het corporate governance-charter van de vennootschap dat werd gepubliceerd op de website van Ascencio cva (www.ascencio.be).

De remuneratie van de bestuurders wordt vastgelegd door de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak, Ascencio nv, op voorstel van haar raad van bestuur en op advies van het remuneratiecomité.

De individuele remuneratie van de effectieve leiders en de bestuurders werd vastgelegd onder verwijzing naar de marktpraktijken door een benchmarking te laten uitvoeren door een externe consultant. Voor de leden van het uitvoerend management werd een systeem voor variabele remuneratie opgezet (cf. infra).

Aan het einde van het boekjaar heeft de vennootschap beslist de remuneratie van de bestuurders te verhogen met ingang van 1 januari 2012 (cf. infra) en de vaste remuneratie van de leden van het uitvoerend management te herwaarderen met ingang van 1 januari 2012.

Remuneratie en voordelen van de statutaire zaakvoerder, bestuurders en effectieve leiders

Statutaire zaakvoerder

De zaakvoerder ontvangt een deel van de door de vastgoedbevak geboekte winst. Hij heeft bovendien recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het beheer van de vastgoedbevak, en wel op zodanige wijze dat zijn vaste deel een nettoprocentage uitmaakt.

Het deel van de zaakvoerder wordt elk jaar opnieuw berekend op basis van het brutodividend over het betrokken boekjaar zoals dat door de algemene vergadering van de vennootschap werd goedgekeurd. Dat deel is gelijk aan 4% van het uitgekeerde brutodividend. Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het desbetreffende boekjaar, maar wordt pas uitbetaald nadat het dividend door de algemene vergadering van de vennootschap werd goedgekeurd.

De commissaris oefent toezicht uit op de berekening van het deel van de zaakvoerder.

Het belang van Ascencio nv, waarvan de remuneratie verbonden is aan het resultaat van de vastgoedbevak, loopt dus gelijk met het belang van alle aandeelhouders.

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de remuneratie van de zaakvoerder 454 000 EUR.

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders voor het afgelopen boekjaar bestaat uit een basisremuneratie, vermeerderd met het presentiegeld voor de voorzitter van de raad van bestuur en met het presentiegeld uitsluitend voor de andere leden van de raad van bestuur.

De basisremuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur bedraagt 15 000 EUR exclusief btw per jaar. Er wordt 500 EUR presentiegeld toegekend voor elke bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur, het auditcomité en het remuneratiecomité.

Voor het afgelopen boekjaar zullen de leden van de raad van bestuur in totaal 52 500 EUR ontvangen.

Voor zover de algemene vergadering van Ascencio nv daarmee instemt, zullen de bestuurders vanaf 1 januari 2012 een basisremuneratie ontvangen van 5 000 EUR exclusief btw per jaar, terwijl het presentiegeld wordt opgetrokken tot 1 000 EUR. De basisremuneratie van de voorzitter blijft gehandhaafd.

Naam en hoedanigheid	Basisre-muneratie	Presentie-geld rvb	Presentie-geld audit-comité	Presen-tiegeld remunera-tiecomité	Totaal
CAI bvba en Carl Mestdagh bvba, voorzitter van de raad van bestuur, niet-uitvoerend	15 000	4 500		1 000	20 500
Gernel nv, vertegenwoordigd door Fabienne D'Ans, niet-uitvoerend bestuurder		4 000			4 000
Alain Devos bvba, vertegenwoordigd door Alain Devos, niet-uitvoerend bestuurder		3 500			3 500
Benoît Godts, niet-uitvoerend Bestuurder		5 000	2 500		7 500
Jean-Luc Calonger, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder		3 000			3 000
Thomas Spitaels, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder		1 500		1 000	2 500
Damien Fontaine, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder		3 500		500	4 000
Yves Klein, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder		5 000	2 500		7 500
Totaal	15 000	30 000	5 000	2 500	52 500

Management

De remuneratie van de effectieve leiders van de vastgoedbevak bestaat uit een basisremuneratie (voortvloeiend uit arbeids- en managementovereenkomsten) en een variabele remuneratie in de vorm van een brutobonus.

De basisremuneratie wordt vastgelegd volgens eenieders verantwoordelijkheden en bekwaamheden, en wordt geïndexeerd indien de betrokkene in het kader van een arbeidsovereenkomst wordt tewerkgesteld.

De variabele remuneratie wordt vastgelegd volgens financiële of niet-financiële beoordelingscriteria die worden bepaald en beoordeeld door de raad van bestuur op advies van het remuneratiecomité. Voor het afgelopen boekjaar werd rekening gehouden met het courante nettoresultaat zonder impact IAS 39 en 40, de bezettingsgraad, de operationele winstmarge, het succes van de kapitaalsverhoging in november 2010 en het people management.

Aan de hand van de aan het auditcomité voorgelegde financiële overzichten werd nagegaan in hoeverre de financiële beoordelingscriteria werden bereikt. De kwalitatieve beoordelingscriteria worden over de hele linie getoetst door het remuneratiecomité om advies uit te brengen aan de raad van bestuur.

Voor het komende boekjaar zal de variabele remuneratie van de effectieve leiders afhangen van de volgende beoordelingscriteria: het courante nettoresultaat zonder impact IAS 39 en 40, de bezettingsgraad, de operationele winstmarge en het

people management.

De variabele remuneratie bedraagt niet meer dan 25% van de totale jaarlijkse brutoremuneratie van de effectieve leiders.

Algemeen directeur

De algemeen directeur, SOMABRI bvba¹, oefent zijn functie uit als zelfstandige. Voor het afgelopen boekjaar is zijn remuneratie als volgt samengesteld:

- een jaarlijkse vaste remuneratie van 200 000 EUR,
- een variabele remuneratie van 37 500 EUR die door het remuneratiecomité wordt vastgelegd op basis van nauwkeurige criteria. Deze variabele remuneratie werd in november 2011 aan hem uitbetaald.

Andere leden van het management

Twee van de effectieve leiders oefenen hun functie uit in het kader van een arbeidsovereenkomst; de derde als zelfstandige.

De basisremuneratie van de andere effectieve leiders bedraagt in totaal 282 000 EUR.

De variabele remuneratie van de andere effectieve leiders bedraagt in totaal 19 500 EUR. Deze remuneratie werd in november 2011 uitbetaald.

De leiders die hun functie uitoefenen in het kader van een arbeidsovereenkomst hebben ook recht op andere voordelen, zoals: hospitalisatieverzekering DKV, maaltijdcheques, ecocheques, bedrijfswagen, terugbetaling van beroepskosten en terbeschikkingstelling van een pc en BlackBerry.

¹ Vertegenwoordigd door Marc Brisack.

Terugvorderingsbeleid

Indien blijkt dat de variabele remuneratie werd toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, geldt er geen terugvorderingsrecht ten gunste van de vennootschap of van de effectieve leiders.

Vertrekvergoeding

Geen enkel lid van de raad van bestuur noch van het uitvoerend management heeft de vennootschap verlaten. Bijgevolg werd tijdens het boekjaar geen enkele vertrekvergoeding uitbetaald.

Rechtszaken en arbitrages

Tijdens het boekjaar waarop dit verslag betrekking heeft zijn er geen overheidsinspanningen, rechtszaken of arbitrages geweest die een invloed van betekenis kunnen hebben of hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de vastgoedbevak. Hierbij dient wel een kanttekening gemaakt te worden in verband met de milieurisico's die ter sprake komen in het gelijknamige gedeelte van dit jaarverslag.

Belangenconflictenregeling

De opgezette regelingen beogen te allen tijde te voorkomen dat het belang van de copromotoren in conflict komt met het uitsluitende belang van de aandeelhouders van de vastgoedbevak.

Daartoe worden de volgende regelingen toegepast:

- minstens vier van de acht bestuurders waaruit de raad van bestuur van Ascencio nv is samengesteld dienen onafhankelijke bestuurders van de copromotoren te zijn in de zin van het Wetboek van vennootschappen en van de Corporate Governance Code;
- om te vermijden dat het afsluiten of verlengen van huurovereenkomsten tussen de vastgoedbevak en de vennootschappen van de groep Mestdagh aanleiding geeft tot belangenconflicten tussen de groep Mestdagh en de vastgoedbevak, is de raad van bestuur van Ascencio nv als enige bevoegd, zonder mogelijkheid van delegatie, te beslissen een huurovereenkomst tussen de vastgoedbevak en een vennootschap van de groep Mestdagh af te sluiten, te verlengen, te wijzigen of op te zeggen;
- onverminderd artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en de specifieke regels die van toepassing zijn op de transacties tussen de vastgoedbevak en de copromotoren, wanneer een beslissing van de raad van bestuur van Ascencio nv betrekking heeft op het afsluiten, verlengen, opzeggen of wijzigen van een huurovereenkomst tussen de vastgoedbevak en een vennootschap van de groep Mestdagh, dienen de bestuurders die benoemd werden op voorstel van Carl, Eric en John Mestdagh het potentiële belangenconflict te melden aan de raad van bestuur en kunnen zij zich vrijwillig onthouden van deelname aan de beraadslagingen en aan de stemming over deze

beslissing. Doen zij dat niet, dan kan de meerderheid van de andere bestuurders deze bestuurders vragen zich te onthouden hieraan deel te nemen;

- dezelfde regels zijn van toepassing wanneer een beslissing van de raad van bestuur van Ascencio nv betrekking heeft op het afsluiten, verlengen, opzeggen of wijzigen van een huurovereenkomst tussen de vastgoedbevak en een vennootschap van de groep AG Real Estate;
- de groep AG Real Estate en de groep Mestdagh zijn actief in de vastgoedsector, meer bepaald op het gebied van retail (detailhandel). Om te vermijden dat deze situatie aanleiding geeft tot conflicten tussen de belangen van de copromotoren (of hun vertegenwoordiger bij Ascencio nv) en die van de vastgoedbevak, hebben AG Real Estate en de vennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent enerzijds, en Carl, Eric en John Mestdagh en de vennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefenen anderzijds, zoals hierboven aangegeven, een voorkeursrecht verleend aan de vastgoedbevak op bepaalde "investeringsproducten" in de detailhandelssector die haar mogelijkerwijs worden voorgesteld;
- Ascencio nv heeft, in haar hoedanigheid van statutaire zaakvoerder, recht op een vergoeding naar evenredigheid van het dividend van de vastgoedbevak: haar belangen zijn bijgevolg afgestemd op die van alle aandeelhouders van de vastgoedbevak;
- de zaakvoerder brengt verslag uit aan de aandeelhoudersvergadering over de belangenconflicten die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan.

Voor het overige zijn de wettelijke regels ter voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Ascencio cva, de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen, alsook artikel 24 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

Voor transparantiedoelinden die samenhangen met de bijzondere structuur van de vastgoedbevak (naamloze vennootschap die statutaire zaakvoerder is van de commanditaire vennootschap op aandelen, de vastgoedbevak), past Ascencio de procedure toe als bedoeld in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen wanneer een bestuurder van de zaakvoerder een belang heeft dat strijdig is met het belang van Ascencio cva, onverminderd hetgeen voorafgaat met betrekking tot de regelingen ter voorkoming van belangenconflicten tussen de vastgoedbevak en de copromotoren. Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen is evenwel niet van toepassing op de gebruikelijke verrichtingen die worden afgesloten onder marktconforme voorwaarden.

Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen is wel van toepassing in geval van verrichting tussen Ascencio cva (of een van haar filialen) en een verbonden vennootschap¹ (niet zijnde een filiaal),

¹ In de zin van artikelen 11 en 12 van het Wetboek van vennootschappen.

met uitzondering van de gebruikelijke verrichtingen die worden uitgevoerd onder marktconforme voorwaarden, de verrichtingen die minder dan één procent van het geconsolideerde nettoactief vertegenwoordigen en de verrichtingen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren.

In dat geval voorziet de te volgen procedure in de aanstelling van een comité van onafhankelijke bestuurders die een met redenen omkleed schriftelijk advies uitbrengen waarin de beoogde verrichting wordt beoordeeld.

Artikelen 17 et seq. van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks geldt in het hypothetische geval dat een van de in deze artikelen bedoelde personen optreedt als tegenpartij van de vastgoedbevak bij een welbepaalde verrichting dan wel enig voordeel haalt uit een dergelijke verrichting. Dat is meer in het bijzonder van toepassing op de verrichtingen tussen Ascencio cva en Ascencio nv, één van de copromotoren of een verbonden vennootschap, een bestuurder, een effectieve leider of een lasthebber van de vastgoedbevak, de copromotoren of elke andere verbonden vennootschap.

De procedure verloopt als volgt:

- Ascencio moet de FSMA op voorhand daarvan in kennis stellen en aantonen dat de verrichting van belang is voor haar, zich binnen haar beleggingsbeleid situeert en dat ze werd uitgevoerd onder normale marktvoorwaarden;
- Ascencio moet een persbericht over de verrichting publiceren;
- Ascencio moet deze verrichting vermelden in haar eerstvolgende financieel jaarverslag (en halfjaarverslag).

Artikelen 17 en 18 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks gelden niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief en 2500000 EUR;
- de verwerving van effecten door de vastgoedbevak in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen;
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de vastgoedbevak of van een van haar dochtervennootschappen mits die verrichtingen onder marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft geen enkele beslissing van de raad van bestuur aanleiding gegeven tot de toepassing van de voornoemde wettelijke bepalingen die gelden voor belangenconflicten.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Overeenkomstig de beginselen en kernwaarden van de vennootschap heeft Ascencio de vereiste en dienstige regels vastgelegd om te voldoen aan de beginselen die voortvloeien uit de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, de daarmee samenhangende uitvoeringsbesluiten alsook uit de Richtlijn 2003/6/EG betreffende handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (marktmisbruik).

Deze regels gelden voor:

- personen met leidinggevende verantwoordelijkheid bij een emittent, de statutaire zaakvoerder, de bestuurders en de effectieve leiders van Ascencio alsook voor elke persoon die valt onder een arbeids- of consultancyovereenkomst met Ascencio cva of Ascencio nv en die vanwege zijn functie kan beschikken over voorkennis en tevens de bevoegdheid bezit managementbeslissingen te nemen die gevolgen hebben voor de ondernemingsstrategie van Ascencio;
- personen die vanwege hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde transactie mogelijk beschikken over voorkennis.

De voornoemde personen mogen enkel transacties op de effecten van Ascencio cva uitvoeren of laten uitvoeren gedurende een periode die begint na twee noteringsdagen volgend op de volledige publicatie van de kwartaal-, halfjaar- of jaarresultaten en die eindigt één maand vóór het einde van het lopende kwartaal, en in zoverre ze niet over voorkennis beschikken.

De voornoemde personen mogen geen enkele transactie uitvoeren of laten uitvoeren gedurende de periode tijdens dewelke ze mogelijk over voorkennis beschikken.

Elke voornoemde persoon die beoogt een transactie op de effecten van de vennootschap uit te voeren of te laten uitvoeren, dient de compliance officer op voorhand daarvan in kennis te stellen.

Elke transactie waarop dit gedeelte betrekking heeft en die wordt uitgevoerd door een voornoemde persoon moet openbaar worden gemaakt in zodanige mate en op zodanige wijze als voorgeschreven in de toepasselijke wetten.

Compliance officer

Mevrouw Stéphanie Vanden Broecke werd aangewezen als compliance officer. De compliance officer is meer in het bijzonder belast met de volgende opdrachten:

- telkens wanneer een van de personen waarop het onderhavige deel van toepassing is, beoogt transacties op de effecten van Ascencio cva uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde, deze informeren over de voorwaarden waaraan voornoemde transacties dienen te voldoen (met name de openings- en sluitingsperiodes); hem advies

verstrekken over de overeenstemming van de beoogde transactie met voornoemde regels, met uitsluiting van elke overweging van economische aard;

- erop toezien dat de raad van bestuur onmiddellijk in kennis wordt gesteld wanneer een schending van of inbreuk op de in dit deel opgenomen regels wordt vastgesteld;
- de lijsten van personen met voorwetenschap opstellen overeenkomstig de van kracht zijnde wettelijke bepalingen;
- erop toezien dat de transactie openbaar wordt gemaakt overeenkomstig de wet.

Corporate Governance Code 2009 - Comply or explain ('pas toe of leg uit'-benadering)

Ascencio levert inspanningen om de Code 2009 strikt te volgen, maar heeft evenwel geoordeeld dat de toepassing van bepaalde principes of gedragslijnen van de Code niet was afgestemd op haar eigen structuur. Wat betreft de toepasbaarheid op Ascencio van de regels inzake deugdelijk bestuur ("corporate governance") dient immers rekening te worden gehouden met het specifieke karakter van de organisatie van de vastgoedbevaks, met de door Ascencio gekozen vorm, met de nauwe banden die ze van plan is te onderhouden met haar copromotoren (AG Real Estate Asset Management, Eric, John en Carl Mestdaghl), haar beperkte omvang, waarbij haar autonomie toch gevrijwaard blijft.

De denkoefening die Ascencio voert met betrekking tot haar deugdelijk bestuur verandert voortdurend en de vastgoedbevak acht het van groot belang een duidelijk standpunt ter zake in te nemen.

Ascencio is niet in overeenstemming met de volgende punten van de Code 2009:

- het auditcomité bestaat niet uit minstens drie leden en is niet samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders (principe 5);
- Ascencio heeft nog geen enkele secretaris aangesteld in de zin van artikel 2.9 van de Code 2009;
- bovendien heeft Ascencio tot op heden geen benoemings- en remuneratiecomité opgericht, maar uitsluitend een remuneratiecomité in overeenstemming met de wettelijke voorschriften.

Elementen die een weerslag kunnen hebben wanneer een openbaar overnameaanbod wordt uitgebracht

Ascencio geeft hierna toelichting bij de elementen die, op grond van 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, een gevolg kunnen hebben wanneer een openbaar overnamebod wordt uitgebracht. Ter zake wordt erop gewezen dat de bevoegdheden van het bestuursorgaan van de vastgoedbevak grotendeels beperkt worden door de wet- en regelgeving inzake bevaks aangezien de vennootschap inderdaad in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders beheerd dient te worden.

Kapitaalstructuur

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio cva bedraagt 25037250 EUR en wordt vertegenwoordigd door 4172875 aandelen per 30 september 2011. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, allemaal volgestort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één enkele aandelencategorie.

Beperking inzake overdracht van effecten

Er bestaat geen wettelijke of statutaire beperking inzake overdracht van effecten.

Bijzondere zeggenschapsrechten

Er bestaan geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Aandelenplan voor werknemers

Er bestaat geen aandelenplan voor werknemers.

Beperking van het stemrecht

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

Aandeelhoudersovereenkomsten

De aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak, Ascencio nv (de copromotoren), hebben geen aankoop- en verkoopopties van aandelen toegewezen waardoor de uitoefening een verandering kan teweegbrengen in de zeggenschap van de statutaire zaakvoerder van Ascencio cva.

Wat Ascencio cva betreft, bestaat een bindend akkoord van onderling overleg tussen de leden van de familie Mestdaghl en de verbonden vennootschappen dat betrekking heeft op de uitoefening van hun stemrechten en dat beoogt een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren. Dit akkoord heeft

tevens betrekking op de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten.

Regels inzake de benoeming en de vervanging van de leden van het bestuursorgaan alsook met betrekking tot de statutenwijziging

Krachtens de overeenkomsten die werden gesloten tussen de copromotoren¹ worden de bestuurders van Ascencio nv aangeduid met inachtneming van de hieronder uiteengezette beginselen:

- de beslissingen in verband met de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten in onderling overleg worden genomen;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door AG Real Estate;
- vier onafhankelijke bestuurders² worden in onderling overleg aangeduid.

De bestuurders worden benoemd voor een mandaat van ten hoogste vier jaar, zijn herbenoembaar en kunnen overeenkomstig de wet ad nutum worden ontslagen zonder schadevergoeding.

Voor het overige en wat de toepasselijke regels inzake statutenwijziging betreft, gelden er geen andere regels dan zijn voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks.

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

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van Ascencio cva is de zaakvoerder gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 25037250 EUR op zodanige datums en onder zodanige voorwaarden als hij vastlegt. Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf 16 december 2010³ en is hernieuwbaar. Overeenkomstig artikel 12 van diezelfde statuten is de zaakvoerder gemachtigd om de volgestorte aandelen van de vennootschap te verwerven of over te dragen wanneer deze verwerving of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging werd hernieuwd voor een periode van drie jaar op de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2010⁴.

Vergoeding

Er bestaat een akkoord tussen Somabri bvba en Ascencio cva, in het hypothetische geval dat de

vennootschap eenzijdig en voortijdig een einde maakt aan de beheersovereenkomst die hen bindt. In dat geval stemt de financiële vergoeding ten gunste van Somabri bvba overeen met het jaarlijkse bedrag van de remuneratie.

Artikel 74 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen⁵

Op 1 september 2011 hebben de bij het onderling overleg betrokken leden, zijnde de negen leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen, verklaard meer dan 31,26% van de aandelen en bijgevolg van de stemrechten van Ascencio cva te bezitten.

Deze verklaringen kunnen geraadpleegd worden op de website www.ascencio.be.

Statuten van Ascencio

De statuten van Ascencio cva worden gepubliceerd op de website www.ascencio.be.

Doelstelling en investeringsbeleid

Prioriteit verlenen aan investeringsgroei en -kwaliteit

Als kernspeler op de markt van commercieel vastgoed positioneert Ascencio zich duidelijk en coherent door overwegend te investeren in middelgrote of grote winkel- en handelsruimten. Deze perifeer gelegen verkoopoppervlakten voor retailactiviteiten liggen in België en Frankrijk. Deze grootschalige winkelcomplexen aan de rand van steden of langs belangrijke verkeersaders naar stadscentra brengen detailhandelaars samen die zich toeleggen op elkaar aanvullende handels- en distributieactiviteiten: voeding, schoeisel, sportartikelen, kleding enz.

Op elkaar aansluitende investeringen

Gesterkt door haar deskundigheid op het gebied van commercieel vastgoed ziet Ascencio nauwgezet toe op de kwaliteit van nieuwe investeringen met als doel een duurzame groei veilig te stellen van het resultaat, de cashflow en de waarde per aandeel.

Naast de gebruikelijke due diligence-onderzoeken ondergaat elk winkelpand een waardebeoordeling. Bij deze rating wordt zowel rekening gehouden met de inwendige eigenschappen van het gebouw, als met de energieprestaties, ligging, bereikbaarheid en directe omgeving.

Geografisch gezien geeft Ascencio de voorkeur aan locaties in België en Frankrijk. Verder streeft de vennootschap naar een vestigingstempo dat haar

¹ AG Real Estate Asset Management nv en elke vennootschap van de groep AG Real Estate (hierna "AG Real Estate" te noemen), en Carl, Eric en John Mestdagh, zolang die samen 100% van Ascencio nv in handen hebben.

² In de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code [Code 2009].

³ De termijn van vijf jaar zou opnieuw moeten ingaan vanaf de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011 die de statuten volledig zal herzien om ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

⁴ Zie vorige opmerking

⁵ Mits zij aan bepaalde voorwaarden voldoen, worden de personen die regelmatig en tijdig een aanmelding hebben verricht overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 vrijgesteld van de verplichting om een openbaar overnamebod uit te brengen. Voor deze vrijstelling komen in aanmerking de natuurlijke personen of de rechtspersonen die, hetzij alleen, hetzij in onderling overleg, op 1 september 2007 meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezitten.

een gedegen inzicht verschaft in de plaatselijke vastgoedmarkt.

Bezettingsgraad en kostenvermindering

Door de bezettingsgraad op een hoog peil te handhaven, de kosten van huurleegstand te verminderen, te investeren in kwalitatief hoogstaande projecten en, last but not least, een strategie te voeren waarin de nadruk ligt op samenwerkingsverbanden met vastgoedpartners, kan Ascencio operationele prestaties leveren die niet alleen in redelijke mate voorspelbaar zijn, maar bovendien onderbouwing geven aan de operationele cashflow.

Strengere beoordelingsmodellen

Er is Ascencio alles aan gelegen de kosten beter te beheersen. Of het nu gaat om uitgaven voor gebouwen of om overheadkosten, de vennootschap past strenge beoordelingsmodellen toe die berusten op welomschreven financiële criteria. De vennootschap integreert ook milieuoverwegingen in haar bedrijfsvoering met als doel haar duurzame ontwikkeling op lange termijn veilig te stellen.

Deze bewuste keuze gaat gepaard met zorgvuldig afgewogen renteafdeckingsmaatregelen en garandeert per saldo een financieel profiel dat in grote lijnen coherent is, een verhoogde voorspelbaarheid van het courante nettoresultaat en een relatief geringe risicoblootstelling (uitzonderlijke gebeurtenissen buiten beschouwing gelaten).

Financiële vooruitzichten

Dankzij de deskundigheid die niet alleen op de Belgische, maar ook op de internationale markt werd opgebouwd kan Ascencio haar aandeelhouders voortaan een stabiel dividend bieden dat perfect is afgestemd op het risicoprofiel van de groep. In deze context moet elke nieuwe investering financiële vooruitzichten bieden en een rating hebben waardoor Ascencio nóg beter kan presteren.

Overeenkomstig het beginsel dat is belichaamd in het statuut van Real Estate Investment Trust en de wettelijke regeling voor vastgoedbevaks, keert Ascencio het grootste deel van haar courante resultaten uit in de vorm van dividenden.

Strategische desinvesteringen

De markt van winkel- of handelsruimten in België en Frankrijk is relatief volgroeiend en veel stabielere dan de markt voor woonvastgoed, industrieel vastgoed of kantoorvastgoed. Om haar activiteiten meer toe te spitsen op commercieel vastgoed, verkooft of herontwikkelt Ascencio gaandeweg de semi-industriële en kantoorgebouwen die bij aanvang in de vastgoedbevak werden ingebracht.

Vertrouwensrelatie

Ascencio ziet nauwlettend toe op de duurzaamheid van haar inkomsten en streeft ernaar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad in haar vastgoedportefeuille te handhaven door mettertijd

een vertrouwensrelatie op te bouwen met haar klanten-huurdersonderhouders.

Betrouwbaarheid van de huurders

De vennootschap besteedt veel aandacht aan de kenmerken van de huurovereenkomsten, meer in het bijzonder aan de huurtermijn en de kwaliteit van de huurder. Door vastgoed van topkwaliteit te verwerven en te verhuren aan betrouwbare huurders, slaagt Ascencio erin de gemiddelde bezettingsgraad te verhogen en het insolventierisico van huurders te beperken.

Typehuurovereenkomst

Ascencio sluit voor haar gebouwen doorgaans handelshuurovereenkomsten, bij voorkeur voor een termijn van negen jaar en opzegbaar overeenkomstig de wettelijke voorschriften. De huur wordt vooruitbetaald bij het begin van elke maand of op kwartaalbasis. De huurprijzen worden geïndexeerd op elke verjaardag van de huurovereenkomst¹.

Een voorziening voor kosten wordt vastgesteld en aangepast naargelang van de gemaakte kosten en het verbruik. Jaarlijks wordt een kostenafrekening naar de huurders verzonden. De onroerende voorheffing en belastingen worden op jaarbasis betaald nadat de huurder in kennis werd gesteld van het aanslagbiljet dat de eigenaar heeft ontvangen, zo nodig na omslag van deze heffingen.

De huurder wordt gevraagd een huurwaarborg te stellen om het belang van Ascencio te vrijwaren en te garanderen dat de in de huurovereenkomst vastgelegde verplichtingen worden nageleefd. Voor woonhuurovereenkomsten wordt deze huurwaarborg gesteld door overeenkomstig de wet twee maandhuren te blokkeren. Voor andere huurovereenkomsten worden doorgaans drie tot zes maandhuren geblokkeerd.

Het aangaan van de huur wordt officieel bekrachtigd door in aanwezigheid van beide partijen een plaatsbeschrijving bij intrek op te stellen. Ascencio zorgt er ook voor dat de energiemeters daadwerkelijk worden overgedragen en ziet erop toe dat de huurder de huurovereenkomst registreert.

Bij afloop van de huurovereenkomst wordt een plaatsbeschrijving bij vertrek opgesteld om het bedrag van de eventuele huurschade te bepalen.

De huurder mag zijn huurovereenkomst niet overdragen, noch het gehuurde onderverhuren, tenzij Ascencio op voorhand schriftelijk daarmee instemt. Dat gebeurt af en toe, behalve voor grote voedingsketens, zoals Carrefour of Champion, die werken met winkels in eigen beheer of met franchisenemers. In dit laatste geval blijft de franchisegever hoofdelijk aansprakelijk met zijn franchisenemers.

¹ Alleen in de nieuwe huurovereenkomsten van Ascencio is een clausule opgenomen tot opheffing van een negatieve indexering. Dit risico betreft een mogelijke daling van de huurprijzen bij een negatieve indexering (deflatie). De meeste huurovereenkomsten worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

Risico's en onzekerheden

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden nader toegelicht op pagina 4 e.v. van dit jaarverslag.

Filiaal

Zoals vermeld op pagina 17 van dit jaarverslag heeft de vennootschap een filiaal in Frankrijk.

Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het boekjaar

Kapitaalsverhoging

Op 3 november 2010 rondde Ascencio met succes de kapitaalsverhoging met voorkeursrechten voor haar aandeelhouders af (40,5 miljoen EUR). Bij de kapitaalsverhoging lag de waarde van het voorkeursrecht voor aandelen en scrips boven de theoretische waarde ervan, wat getuigt van de interesse van de markt voor de operatie.

Dankzij deze operatie heeft Ascencio haar groei-strategie kunnen voortzetten, met name via de verwervingen en overnames die hieronder worden toegelicht.

Verwervingen

• 5 nieuwe storefronts "Grand Frais"

Op 25 november 2010 en 23 december 2010 verwierf Ascencio de aandelen van vijf burgerlijke vastgoedvennootschappen (Sociétés Civiles Immobilières of SCI), elk eigenaar van een winkel "Grand Frais". Met deze operatie was een investering gemoeid van 16 miljoen EUR¹. De verworven gebouwen worden verhuurd aan de partners van de winkelketen "Grand Frais" voor een vaste termijn van negen jaar die is ingegaan op 1 juli 2009.

• Verwerving op plan van een retailpark bij Avignon

In januari 2011 maakte de vastgoedbevak de overname bekend in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering) van een retailpark met een oppervlakte van 3585 m² in de gemeente Pontet, bij Avignon. De bouwwerken vorderen volgens het overeengekomen tijdschema en de winkels zullen naar verwachting nog in november 2011 hun deuren openen.

Deze investering onderscheidt zich door de bijzondere aandacht die werd besteed aan duurzame ontwikkeling, aangezien het dak van het retailpark bedekt zal worden met zonnepanelen.

• Verwerving van het door Altaea ontwikkelde retailpark "Le Parc des Bouchardes" (Macon)

Ascencio verwierf op 1 juni 2011 het door Altaea ontwikkelde retailpark "Le Parc des Bouchardes". Dit retailpark opende in het voorjaar 2009 zijn deuren en telt 21 winkels (waarvan 100% nationale merknamen).

De door Ascencio overgenomen winkelpanden vertegenwoordigen een oppervlakte van 11 618 m². Het winkelcomplex heeft 693 parkeerplaatsen. De aankoop vond plaats tegen een nettoverkoopprijs van 20,7 miljoen EUR, wat iets meer is dan de door de vastgoeddeskundige Jones Lang LaSalle bepaalde waarde.

• Verwerving op plan van een retailpark bij Saint-Aunes (Montpellier)

Op 19 juli 2011 verwierf de vastgoedbevak een retailpark in aanbouw met een oppervlakte van 8900 m² dat reeds via langetermijncontracten voorverhuurd wordt aan gerenommeerde winkelbedrijven zoals Orchestra, Quick, Chaussée, Maxi Zoo, of Joué Club.

De overeengekomen overnamewaarde van het afgewerkte vastgoedcomplex bedraagt ruim 15 miljoen EUR (via de inkoop van aandelen van de burgerlijke vastgoedvennootschap) en blijft beneden de door de vastgoeddeskundige geschatte waarde.

Het retailpark zal naar verwachting in het eerste semester van 2012 worden opengesteld voor het publiek.

Desinvesteringen²

Ascencio heeft het afgelopen boekjaar haar strategie voortgezet om zich meer toe te spitsen op de detailhandel (retail) en blijft verder een selectief arbitragebeleid toepassen. Zo werden drie gebouwen (twee woongebouwen en een semi-industrieel gebouw) verkocht waarover op 30 september 2010 een voorlopige koopovereenkomst was gesloten.

Op 30 september 2011 vertegenwoordigt de "non-retail" portefeuille nog maar iets meer dan 28 miljoen EUR, wat neerkomt op 9% van de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille.

¹ De overnamewaarde van deze panden lag beneden de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd berekend.

² De verkoopwaarde van deze panden lag boven de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd berekend.

Herfinanciering

Tot op heden beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 175 miljoen EUR. Van dit totaal vervalt 150 miljoen EUR op 31 december 2011. In het laatste semester van het boekjaar 2010-2011 heeft Ascencio deze kredietlijnen geherfinancierd zodat de vennootschap vandaag beschikt over een totale kredietruimte van 155 miljoen EUR met een gemiddelde looptijd van vijf jaar. Deze kredietlijnen werden aangegaan bij de belangrijkste Belgische financiële instellingen en hebben een looptijd van twee tot zeven jaar.

Belangrijke feiten na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na de balansdatum.

Belangenconflict

Er heeft geen enkele nieuwe transactie plaatsgevonden tussen personen of verbonden vennootschappen, noch enigerlei verrichting waarover de CBFA moet worden geïnformeerd overeenkomstig artikel 24 van het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks. De in toelichting 30 vermelde transacties betreffen uitsluitend de nakoming van rechten en verplichtingen voortvloeiende uit overeenkomsten die dateren van vóór het boekjaar afgesloten per 30 september 2011, waarbij de toepasselijke reglementaire voorschriften te zijner tijd werden nageleefd.

Overeenkomsten met verbonden partijen

Tijdens dit boekjaar werd geen enkele wijziging aangebracht in de overeenkomsten die werden gesloten met de copromotoren, te weten Carl, Eric en John Mestdagh enerzijds en AG Real Estate anderzijds, noch in de overeenkomsten met de aan de copromotoren verbonden partijen. De belangrijkste bedragen hebben betrekking op de huurgelden die werden betaald door de supermarkten van de keten "Champion" van de groep Mestdagh, op de financiële kosten met betrekking tot de uitvoering van de kredietovereenkomsten met BNP Paribas Fortis en, zij het dan in zeer geringe mate, op de doorberekening door Equilis van administratieve kosten voor bepaalde uitrustingen die Ascencio met Equilis deelt in haar maatschappelijke zetel in de Avenue Jean Mermoz.

Het afgelopen boekjaar werd tussen Ascencio en haar gebruikelijke dienstverleners geen enkele transactie gesloten die het normale kader van haar bedrijfsvoering te buiten gaat.

Algemene toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2011¹

Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans ASCENCIO cva ('000 EUR)	30/09/2011	30/09/2010
Vaste activa	334 330	278 390
Vlottende activa	10 025	7 564
Totaal activa	344 355	285 954
Eigen vermogen	189 414	146 110
Langlopende	148 056	135 503
Kortlopende	6 885	4 341
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	344 355	285 954

Activa

Per 30 september 2011 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zoals gedefinieerd met toepassing van IAS 40 en inclusief nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten) 333,4 miljoen EUR, vergeleken met 277,2 miljoen EUR per 30 september 2010. In de andere vaste activa is ook voor 292 000 EUR goodwill opgenomen met betrekking tot de verwerving van de Franse portefeuille "Grand Frais"; aangezien Ascencio de zeggenschap heeft verkregen van een geïntegreerde reeks activiteiten en activa die voldoen aan de definitie van een bedrijfscombinatie ("business combination"), werd de norm IFRS 3 - "Bedrijfscombinaties" toegepast; het positieve verschil tussen de overnamekosten en het aandeel van de Groep in de reële waarde van het verworven nettoactief heeft 292 000 EUR goodwill opgeleverd.

Tijdens het boekjaar zijn de in de vlottende activa opgenomen handelsvorderingen licht gestegen (1,6 miljoen EUR per 30 september 2011 vergeleken met 0,9 miljoen EUR per 30 september 2010), meer in het bijzonder door de toename van het aantal Franse huurders, voor wie de huur vooruit wordt gefactureerd. De beschikbare kasmiddelen per 30 september 2011 bedragen 7,7 miljoen EUR.

Verplichtingen

Per 30 september 2011 bedraagt het eigen vermogen op geconsolideerde basis van de Vennootschap 189,4 miljoen EUR, waarvan 1,6 miljoen EUR in de vorm van beschikbare reserves.

De als passiva geboekte bankschulden kunnen als volgt worden toegelicht:

- 110 miljoen EUR in de vorm van vastetermijnvoorschotten (roll-over);
- 24,5 miljoen EUR in de vorm van investeringskredieten;
- 3,8 miljoen EUR in de vorm van financiële leasingschulden.

Het totaal der passiva bedraagt 154,9 miljoen EUR (tegenover 139,8 miljoen EUR per 30 september 2010) en bestaat voor 148 miljoen EUR uit langlopende verplichtingen en voor 6,9 miljoen EUR uit kortlopende verplichtingen. De toename van de schulden is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de overnames die Ascencio in het boekjaar 2010-2011 heeft uitgevoerd en die volledig gefinancierd werden uit vreemd vermogen (gebruik van corporate kredietlijnen en overname van de bestaande schulden van de verworven burgerlijke vastgoedvennootschappen).

De langlopende verplichtingen bevatten eveneens de schulden in verband met de boeking van de variaties in de reële waarde op de afdekkingsinstrumenten. Het gaat hier om een bedrag van 11,2 miljoen EUR per 30 september 2011 (11,9 miljoen EUR per 30 september 2010).

Op 30 september 2011 komt de intrinsieke waarde per aandeel uit op 45,39 EUR, tegenover 49,01 EUR op 30 september 2010. Deze daling is het gevolg van de in november 2010 doorgevoerde kapitaalsverhoging, waarbij 1 192 250 aandelen werden uitgegeven tegen 34 EUR per aandeel.

¹ De geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2011 wordt vergeleken met de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2010.

	30/09/2011	30/09/2010
Schuldratio ¹	41,3%	44,5%
Diversificatieratio ²	14,5%	16,9%
Intrinsieke waarde per aandeel vóór uitkering (in EUR)	45,39	49,01
Aantal aandelen ³	4 172 875	2 980 625

¹ Deze schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010. In de voorgaande boekjaren werd de schuldratio berekend inclusief de reële waarde van de financiële instrumenten, waardoor de schuldratio voor de boekjaren 2009/2010 en 2008/2009 respectievelijk uitkwam op 48,6% en 45,3%

² De diversificatieratio vertegenwoordigt de verhouding van de huurgelden die betaald worden door de keten Champion, op het totaal van de geïnde huurgelden.

³ Het aantal aandelen komt overeen met het in omloop zijnde aantal aandelen en is gelijk aan de noemer. Ascencio heeft geen eigen aandelen in bezit.

Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening	30/09/2011	30/09/2010
Vastgoedresultaat	21 015	18 725
Andere operationele opbrengsten en kosten	28	31
Vastgoedkosten	-2 074	-2 122
Algemene	-2 165	-2 837
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16 804	13 797
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	22	19
Interestkosten	-4 642	-4 230
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-268	-41
Belastingen op het courante nettoresultaat	5	15
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	11 921	9 560
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	278	128
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	844	1 147
Resultaat op de portefeuille	1 122	1 275
Impact IAS 39	-533	-3 660
Nettoresultaat	12 510	7 175
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,86	3,21
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,00	2,41

Het vastgoedresultaat stijgt met 12,2%, hoofdzakelijk door de overname van vijf winkels "Grand Frais" en de verwerving van het retailpark "Le Parc des Bouchardes" (aangezien de andere twee overgenomen panden nog niet opgeleverd zijn, brengen die geen huurinkomsten op).

Bij gelijkblijvende perimeter stijgt het vastgoedresultaat met 1,9%.

De vastgoedkosten blijven vergelijkbaar met die van het voorgaande boekjaar. De algemene kosten daarentegen gaan achteruit, hoofdzakelijk door de verwerking in het vorige boekjaar van alle overnamekosten voor de portefeuille van de zeven winkels "Grand Frais". Aangezien deze overname volgens IFRS 3 wordt gelijkgesteld met een bedrijfscombinatie, werden de overnamekosten van de in het boekjaar 2010-2011 uitgevoerde investeringstransacties geboekt bij de investeringskosten van het overgenomen actief. Dit actief werd overigens bij de opname in de rekeningen van Ascencio tegen reële waarde gewaardeerd door de vastgoeddeskundige.

Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (16,8 miljoen EUR) groeit sterk vergeleken met het vorige boekjaar (13,8 miljoen EUR), zowel in absolute waarde als percentsgewijs (80% voor het boekjaar 2010-2011 tegenover 73,7% voor het boekjaar 2009-2010).

De interestkosten (4,6 miljoen EUR per 30 september 2011 vergeleken met 4,2 miljoen EUR per 30 september 2010) stijgen met name door de overname van de schulden in verband met de verwerving van vijf nieuwe winkels "Grand Frais" en de andere verwervingen die de vennootschap uit haar kredietlijnen heeft gefinancierd. Het investeringsvolume (57 miljoen EUR) tijdens het boekjaar overschreed het bedrag dat werd bijeengebracht bij de kapitaalsverhoging in november 2010 (39,5 miljoen EUR). Daardoor is de gemiddelde schuldenlast van de vastgoedbevak dit boekjaar toegenomen.

Bovendien lag het gemiddelde niveau van de rentetarieven ook hoger dan in het voorgaande boekjaar, waardoor de financiële kosten op het niet-afgedekte deel van de schulden dit boekjaar zijn gestegen.

Het resultaat op de portefeuille per 30 september 2011 bedraagt 1,1 miljoen EUR en bevat een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van 0,8 miljoen EUR (zijnde een toename met 0,63% van de portefeuille bij gelijkblijvende perimeter) alsook een meerwaarde uit de verkoop van gebouwen ten bedrage van 0,3 miljoen EUR.

De impact van de norm IAS 39 leidt in de resultatenrekening tot een latente last van 0,5 miljoen EUR doordat de variatie in de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten op 30 september 2011 geboekt werd bij de financiële kosten. De negatieve reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (11,2 miljoen EUR) stelt het bedrag voor dat de vastgoedbevak zou moeten uitgeven indien zij op 30 september 2011 een einde had gesteld aan deze afdekkingsinstrumenten.

Het courante nettoresultaat komt uit op 11,9 miljoen EUR, een stijging met 24,7% vergeleken met het courante nettoresultaat van 9,6 miljoen EUR bij afsluiting van het boekjaar 2009-2010.

Het courante nettoresultaat per aandeel daalt van 3,21 EUR in het vorige boekjaar tot 2,86 EUR voor het lopende boekjaar (gelet op de uitgifte van 1192250 aandelen bij de kapitaalsverhoging op 3 november 2010, zijnde 40% nieuwe aandelen, terwijl het courante nettoresultaat per aandeel daalde met 11%).

Het geconsolideerde nettoresultaat per 30 september 2011 komt uit op 12,5 miljoen EUR, een stijging met 74% vergeleken met het nettoresultaat van het vorige boekjaar (7,2 miljoen EUR).

NAV EPRA (European Public Real Estate Association) en NAV EPRA per aandeel ('000 EUR)	30/09/2011	30/09/2010
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) IFRS	189 414	146 110
NAV IFRS per aandeel	45,39	49,02
Aanpassingen	11 159	11 885
Reële waarde van de financiële instrumenten	11 159	11 885
NAV EPRA¹	200 573	157 995
Aantal aandelen	4 172 875	2 980 625
NAV EPRA per aandeel (EUR)¹	48,07	53,01

¹ Deze gegevens zijn niet verplicht ingevolge de reglementering betreffende vastgoedbevaks en niet onderworpen aan overheidstoezicht. Ze worden berekend overeenkomstig de definities die vermeld staan in "EPRA Best Practices Recommendations" 2010.

Historisch overzicht van de geconsolideerde jaarrekeningen

Geconsolideerde jaarrekeningen afgesloten per 30 september 2010, 2009 en 2008

Het jaarverslag van het voorgaande boekjaar 2009/2010 werd goedgekeurd als registratiedocument en wordt onder verwijzing opgenomen in voorliggend document. In dit jaarverslag is met name rekening gehouden met de toelichtingen bij de jaarrekening van het voorgaande boekjaar. Dit verslag kan geraadpleegd worden op onze website www.ascencio.be. De statutaire zaakvoerder verklaart en bevestigt dat de historische financiële gegevens wel degelijk werden nagezien.

Geconsolideerde balans

('000 EUR)	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
Activa	285 954	269 319	264 086
Vaste activa	278 390	261 697	254 364
Vlottende activa	7 564	7 622	9 722
Eigen vermogen en verplichtingen	285 954	269 319	264 086
Eigen vermogen	146 110	146 948	152 824
Langlopende verplichtingen	135 503	119 639	99 429
Kortlopende verplichtingen	4 341	2 732	11 833
('000 EUR)	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
Schuldratio ¹	44,5%	42,3%	41,4%
Diversificatieratio ²	16,9%	17,7%	18,6%
Intrinsieke waarde per aandeel vóór uitkering (in EUR)	49,02	49,30	51,27
Aantal aandelen ³	2 980 625	2 980 625	2 980 625

¹ Deze schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

² De diversificatieratio vertegenwoordigt de verhouding van de huurgelden die betaald worden door de keten Champion, op het totaal van de geïnde huurgelden.

³ Het aantal aandelen, zijnde 2 980 625, komt overeen met het in omloop zijnde aantal aandelen en is gelijk aan de noemer. Ascencio heeft geen eigen aandelen in bezit.

Geconsolideerde resultatenrekening

('000 EUR)	30/09/2010	30/09/2009	30/09/2008
Vastgoedresultaat	18 725	18 497	17 223
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	13 797	14 055	13 628
Resultaat op de portefeuille	1 275	-850	924
Impact IAS 39	-3 660	-6 240	-1 736
Nettoresultaat	7 175	2 861	8 387
Voor uitkering voorgesteld brutodividend ¹	8 107	8 107	8 763
Geconsolideerde resultaten per aandeel (in EUR)			
Nettoresultaat	2,41	0,96	2,81
Brutodividend	2,72	2,72	2,94
Nettodividend	2,31	2,31	2,50

¹ Het dividend wordt op statutaire basis berekend.

Resultaatverwerking voor het boekjaar 2011

In de volgende tabel staat een gedetailleerd overzicht van de berekening van het gecorrigeerde nettoresultaat op geconsolideerde basis en van de berekening van het voor uitkering voorgestelde dividend op statutaire basis.

Gecorrigeerd resultaat (op basis van enkelvoudige jaarrekening) ('000 EUR)	30/09/2011	30/09/2010
Nettoresultaat	12 510	7 175
+ Afschrijvingen	17	27
+ Waardeverminderingen		165
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (waardeverandering financiële deelnemingen)		0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (waardeverandering financiële instrumenten)	533	3 671
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (andere niet-monetaire bestanddelen)	400	0
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-278	-128
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-844	-1 582
= Gecorrigeerd nettoresultaat (A)	12 338	9 328
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	278	128
= Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	278	128
(A) + (B) =	12 616	9 456
TOTAAL (80% x (A+B))	10 093	7 565
Uitgekeerd bedrag	11 340	8 107
% van het uitgekeerde uitkeerbare bedrag	90%	86%

De statutaire zaakvoerder wil een dividenduitkeringsbeleid handhaven dat gebaseerd is op de door de vennootschap gegenereerde cashflow.

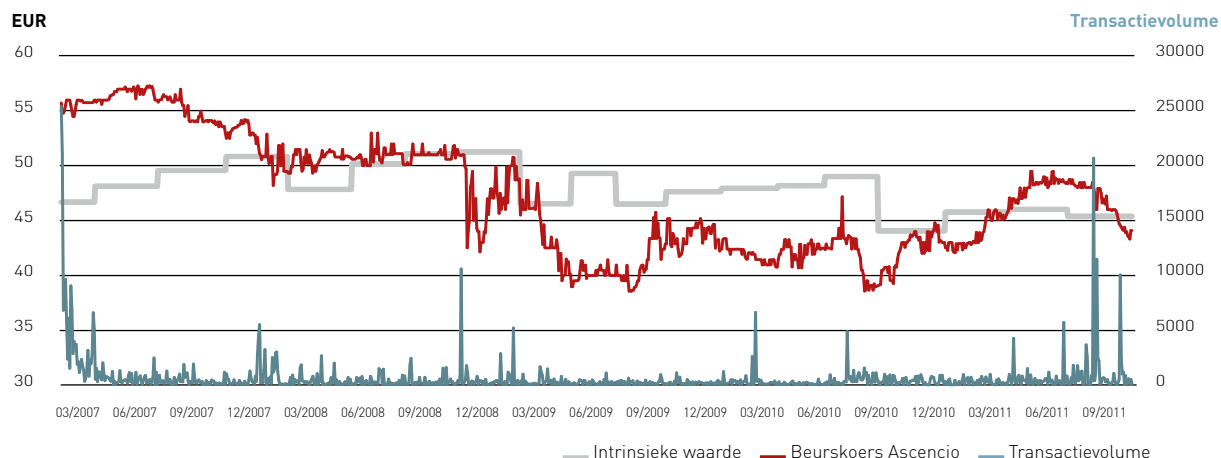
Zoals aangekondigd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalsverhoging van november 2010 en meer in het bijzonder gelet op het courante resultaat van 11,9 miljoen EUR, zal de statutaire

zaakvoerder de algemene vergadering van 16 december e.k. voorstellen een nettodividend uit te keren van 2,31 EUR per aandeel, zodat het dividend in absolute waarde gehandhaafd blijft op hetzelfde niveau als in het vorige boekjaar.

	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Courant nettoresultaat per aandeel	2,86	3,21	3,34
Nettoresultaat per aandeel	3,00	2,41	0,96
Brutodividend per aandeel	2,72	2,72	2,72
Nettodividend per aandeel	2,31	2,31	2,31

Waardeverloop van het aandeel

Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde¹



Inleiding

Een vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) biedt haar aandeelhouders de mogelijkheid te beleggen in “papieren vastgoed”. Vastgoed wordt doorgaans als een veilige, waarde vaste belegging beschouwd. Toch kan het particuliere of institutionele beleggers bijzonder zwaar vallen een rechtstreekse belegging in vastgoed te beheren. Bovendien wordt het onaantastbare streefdoel van beleggingsspreiding of diversificatie zelden bereikt wanneer een belegger zelf een of meer gebouwen koopt.

Door Ascencio-aandelen aan te houden kan de belegger posities innemen op de Belgische en Franse markt van perifeer gelegen commercieel vastgoed.

Koers, intrinsieke waarde en transactievolume

Ascencio wordt sinds februari 2007 genoteerd op de double fixing-markt van Euronext Brussels.

Op 30 september 2011 bedroeg de slotkoers van het Ascencio-aandeel 44,10 EUR. De beurskapitalisatie kwam op die datum dus uit op 184 miljoen EUR. De aandelenkoers is het afgelopen boekjaar gestegen met 13% (zonder rekening te houden met het in december 2010 uitgekeerde dividend en niettegenstaande de nieuwe aandelen werden uitgegeven tegen 34 EUR). Dit groeipercantage steekt scherp af tegen het verloop van de Bel 20-beursindex (-17,7%) en de EPRA Belgium REIT-index (-8,1%).

Op basis van de slotkoers vertegenwoordigt het Ascencio-aandeel een disagio (discount) van 2,8% tegenover de intrinsieke waarde (vóór dividenduitkering) van 45,39 EUR.

De kapitaalsverhoging van november 2010 (waarvoor de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen werd vastgelegd op 34 EUR) heeft ook het volume ter beurze verhandelde aandelen fors doen toenemen. Werden tussen oktober 2009 en september 2010 nog 64.551 aandelen verhandeld op jaarbasis, de daaropvolgende twaalf maanden waren dat er 270.000. Dit toegenomen transactievolume heeft geen dagelijkse koersverschillen (spreads) van betekenis tot gevolg gehad.

Ascencio wordt nu periodiek gevolgd door de financiële analisten van Bank Degroof, ING en Petercam.

Dividend

De statutaire zaakvoerder zal de algemene aandeelhoudersvergadering voorstellen een brutodividend uit te keren van 2,7176 EUR, wat na inhouding van 15% roerende voorheffing neerkomt op een nettodividend van 2,31 EUR.

Zoals aangekondigd bij de kapitaalsverhoging is dit dividend, ondanks de uitgifte van 1.192.250 nieuwe aandelen in november 2010, identiek aan het dividend dat de vorige twee boekjaren werd uitgekeerd.

Op basis van de slotkoers (44,10 EUR) stemt het brutodividend overeen met een rendement van 6,16%, waarmee het gunstig afsteekt tegen de rente op 10-jarige lineaire obligaties (OLO's) die op 30 september 2011 uitkwam op 3,62%.

Het winstuitkeringspercentage of de payout ratio op het geconsolideerde courante nettoresultaat (zonder impact IAS 39 en 40) bedraagt 95,2% en 90,7% op het geconsolideerde nettoresultaat.

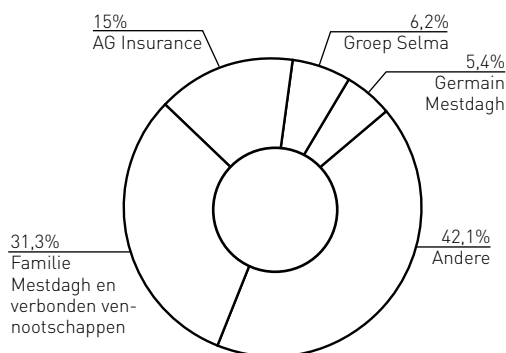
¹ Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 30 september 2011. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Aantal genoteerde aandelen	4 172 875	2 980 625	2 980 625
Aantal uitgegeven aandelen	4 172 875	2 980 625	2 980 625
Beurskapitalisatie op basis van de slotkoers	184 023 788	116 303 988	132 637 813
Slotkoers per 30 september	44,10	39,02	44,50
Hoogste koers	49,50	47,18	51,00
Laagste koers	38,52	38,56	39,50
Gemiddelde koers ¹	45,17	42,42	44,00
Jaarlijks transactievolume	265 393	64 551	65 611
Gemiddeld maandelijks transactievolume	22 116	5 379	5 468
Omloopsnelheid (velocity ratio) ²	6,36	2,17	2,20
Eenheidswaarde van een aandeel (in EUR voor uitkering)	45,39	49,02	49,30
Brutodividend per aandeel	2,72	2,72	2,72
Nettodividend per aandeel	2,31	2,31	2,31

¹ Dit is het gemiddelde van de slotkoers.

² Jaarlijks transactievolume van de op de beurs verhandelde aandelen (totale aandelenomzet) gedeeld door het totale aantal genoteerde aandelen, volgens de definitie van Euronext.

Aandeelhoudersstructuur¹ van Ascencio cva per 30 september 2011²



In de bovenstaande grafiek staat een overzicht van de aandeelhouders die meer dan 5% van de Ascencio-aandelen bezitten. In detail ziet de aandeelhoudersstructuur op 30 september 2011 er als volgt uit³:

Aandeelhouder	Aantal aandelen in bezit	Deelneming
Familie Mestdagh en verbonden vennootschappen	1 304 526	31,3%
AG Insurance ⁴	627 124	15,0%
Groep Selma	258 939	6,2%
Germain Mestdagh	225 116	5,4%
Andere	1 757 170	42,1%
Totaal	4 172 875	100%

¹ Op basis van de laatste ontvangen transparantieverklaringen.

² Het aantal aandelen is gelijk aan het aantal stemrechten.

³ Voor het overige verwijst Ascencio naar de transparantieverklaringen alsook naar de formulieren die werden ingevuld overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 en die geraadpleegd kunnen worden op de website www.ascencio.be.

⁴ Via diverse deelnemingen wordt de uiteindelijke zeggenschap over AG Insurance ten belope van 75% uitgeoefend door AGEAS en ten belope van 25% door Fortis Bank.

Vastgoedverslag

Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde op 30 september 2011, bedraagt 315,2 miljoen EUR¹, een stijging met 13,7% in vergelijking met 30 september 2010 (277,1 miljoen EUR)². Deze vooruitgang is te danken aan de overname van vijf nieuwe winkels "Grand Frais" en de verwerving van het Franse retailpark "Le Parc des Bouchardes" in Mâcon. Bij gelijkblijvende perimeter groeit de vastgoedportefeuille met 0,63%.

Op 30 september 2011 bedraagt de bezettingsgraad 95,9%³ tegenover 94% op 30 september 2010. Dankzij de inspanningen om nieuwe huurders aan te trekken in de leegstaande commerciële units, gecombineerd met de overnames van vijf nieuwe

winkels "Grand Frais" en van het volledig verhuurde retailpark "Le Parc des Bouchardes", is deze bezettingsgraad opnieuw verbeterd. Ascencio zal tijdens het boekjaar haar dynamische beleid voortzetten om leegstaande ruimten opnieuw te verhuren en onderzoekt op dit ogenblik de verwerving van volledig verhuurde vastgoedactiva.

Ascencio wil haar activiteiten meer richten op de detailhandelssector (retail), waar zij haar deskundigheid volop tot ontplooiing kan brengen. Daarom zullen de semi-industriële en kantoorgebouwen die ab initio in de vastgoedbevak werden ingebracht en die op dit ogenblik leegstaan, de komende jaren geleidelijk worden verkocht of opnieuw worden ontwikkeld.

Kerncijfers

('000 EUR)	30/09/2011	30/09/2010
Investeringswaarde	323 116	284 089
Reële waarde	315 158	277 105
Contractuele huurgelden	22 440	19 501
Contractuele huurgelden met inbegrip van de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	23 403	20 748
Brutorendement	6,94%	6,86%
Procentuele bezettingsgraad	95,9%	94,0%

Portefeuillespreiding⁴ naar activiteitensector⁵

	Oppervlakte (m²) per 30 september 2011	Reële waarde ('000 EUR) per 30/09/2011	Reële waarde ('000 EUR) per 30/09/2010
Handelsgebouwen	226 875	286 400	246 921
Andere	46 539	28 758	30 184
Totaal	273 414	315 158	277 105

¹ Exclusief de reële waarde van de nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

² Exclusief de reële waarde van de nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

³ Gemeten naar Estimated Rental Value (ERV) of geschatte huurwaarde drukt de bezettingsgraad het percentage van de huurgelden van de bezette gebouwen uit, vergeleken met de som van de huurgelden van de bezette gebouwen en de ERV van de niet-bezette gebouwen.

⁴ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

⁵ Het is niet in het belang van de aandeelhouder om de waarden per gebouw te publiceren.

Handelsgebouwen

Locatie	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Contractuele huurprijs + ERV op niet-bezette gebouwen	Geschatte huurwaarde (ERV)
België						
Aarschot	Liersesteenweg - 3200 Aarschot	2969 m²	239	100%	239	224
Andenne	Avenue Roi Albert - 5300 Andenne	2300 m²	144	100%	144	196
Andenne	Rue de la Papeterie 20C - 5300 Andenne	990 m²	114	100%	114	104
Anderlecht	Ninoofsesteenweg 1024 - 1070 Brussel	1061 m²	122	100%	122	101
Oudergem	Waversesteenweg 1130 - 1160 Brussel	1810 m²	254	100%	254	244
Berchem	Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	2685 m²	220	100%	220	201
Bonnelles Condroz	Route du Condroz 20-24 - 4100 Bonnelles	2957 m²	495	100%	495	453
Bonnelles Tillf	Rue de Tillf 114 - 4100 Bonnelles	597 m²	107	100%	107	101
Eigenbrakel Sébastien	Place St-Sébastien 15 - 1420 Eigenbrakel	1525 m²	84	100%	84	114
Brugge	Legeweg 160 - 8000 Brugge	1000 m²	75	100%	75	105
Chapelle lez Herlaimont	Rue de Hestre 93 - 7160 Chapelle lez Herlaimont	2237 m²	182	100%	182	145
Charleroi Nord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1207 m²	73	100%	73	71
Charleroi Nord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1207 m²	73	100%	73	71
Chatelet	Rue de la Station 55 - 6200 Chatelet	2500 m²	145	100%	145	175
Chatelineau Grand Trieu	Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	1924 m²	101	100%	101	125
Couillet	Chaussée de Philippeville 219 - 6001 Couillet	2605 m²	189	87%	218	242
Couillet Boutiques	Chaussée de Philippeville 304-317-6010 Couillet	294 m²	46	100%	46	50
Courcelles Juin	Rue du 28 juin - 6180 Courcelles	2301 m²	145	100%	145	133
Courcelles Roosevelt	Place Fr. Roosevelt 56-58 - 6180 Courcelles	1135 m²	122	100%	122	85
Couvin	Route Charlemagne - 5660 Couvin	1183 m²	78	75%	104	98

Locatie	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Contractuele huurprijs + ERV op niet-bezette gebouwen	Geschatte huurwaarde (ERV)
Dendermonde Heirbaan	Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	3 090 m ²	333	100%	333	201
Dendermonde Mechelsesteenweg	Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	4 371 m ²	339	100%	339	345
Dendermonde Oude Vest	Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	1 663 m ²	245	100%	245	227
Deurne	Lakborslei 143-161 - 2100 Deurne	3 980 m ²	307	100%	307	239
Dison	Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison	1 300 m ²	17	18%	95	95
Florennes	Place Verte 22 - 5620 Florennes	1 270 m ²	90	100%	90	85
Frameries	Rue Archimède - 7080 Frameries	2 180 m ²	164	100%	164	153
Gembloux	Avenue de la Faculté d'Agronomie - 5030 Gembloux	2 095 m ²	171	100%	171	172
Gent Dampoort	Pilorijsstraat 20 - 9000 Gent	2 889 m ²	279	100%	279	260
Gerpennes	Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	3 369 m ²	259	100%	259	307
Gerpennes Bultia	Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	1 500 m ²	118	100%	118	109
Gerpennes Shopping Sud	Route de Philippeville 136 - 6280 Gerpennes	8 051 m ²	532	100%	532	576
Ghlin	Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	1 957 m ²	115	100%	115	117
Gilly Ransart	Chaussée de Ransart 252 - 6060 Gilly	2 113 m ²	177	100%	177	158
Gosselies Vandervelde	Rue Vandeveld 67 - 6041 Gosselies	1 323 m ²	57	100%	57	86
Gozée	Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	2 431 m ²	162	100%	162	182
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	2 692 m ²	168	100%	168	147
Hannut	Route de Landen - 4280 Hannut	5 319 m ²	470	100%	470	495
Hannut Retail park	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	9 754 m ²	754	100%	754	863
Hoboken	Sint-Bernardsesteenweg 586 - 2660 Hoboken	4 620 m ²	377	100%	377	347
Huy	Quai d'Arona 14 - 4500 Huy	1 796 m ²	270	93%	292	292
Jambes	Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	1 750 m ²	99	100%	99	123

Locatie	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Contractuele huurprijs + ERV op niet-bezette gebouwen	Geschatte huurwaarde (ERV)
Jemappes	Avenue Maréchal Foch 934 – 7012 Jemappes	9 501 m²	648	98%	663	640
Jemeppe-sur-Sambre	Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	1 553 m²	127	100%	127	126
Geldenaken	Rue du Piétrain 61a - 1370 Geldenaken	2 245 m²	133	100%	133	157
Jumet	Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	1 730 m²	151	100%	151	121
Kortrijk	Gentsesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	2 309 m²	199	100%	199	196
La Louvière	Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière	1 000 m²	86	100%	86	90
Laken	Maria-Christinastraat 185-191 - 1020 Laken	1 586 m²	256	100%	256	223
Lambusart	Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	2 600 m²	112	100%	112	156
Lessen	Chemin du Comte d'Egmont 4 – 7860 Lessen	576 m²	49	100%	49	46
Leuze	Avenue de l'Artisanat 1 - 7900 Leuze	3 492 m²	234	92%	255	264
Leuze-en-Hainaut	Rue de Tournai - 7900 Leuze-en-Hainaut	951 m²	81	100%	81	67
Luik Laveu	Rue du Laveu 2-8 – 4000 Luik	2 290 m²	136	100%	136	160
Luik Saucy	Boulevard Saucy 20 – 4000 Luik	598 m²	78	100%	78	60
Loverval	Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	5 621 m²	422	100%	422	428
Marchienne-au-Pont	Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	2 010 m²	132	100%	132	121
Marcinelle	Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle	2 350 m²	219	100%	219	199
Mont-sur-Marchienne	Avenue Paul Pasteur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	775 m²	60	100%	60	58
Morlanwelz	Rue du Pont du Nil - 7140 Morlanwelz	3 951 m²	285	87%	329	307
Nijvel	Avenue du Centenaire - 1400 Nijvel	2 693 m²	175	100%	175	215
Ottignies	Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	1 950 m²	143	100%	143	127

Locatie	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Contractuele huurprijs + ERV op niet-bezette gebouwen	Geschatte huurwaarde (ERV)
Philippeville France	Rue de France 47 - 5600 Philippeville	1 677 m ²	171	100%	171	143
Philippeville Neuville	Rue de Neuville - 5600 Philippeville	1 228 m ²	106	100%	106	98
Saint-Vaast	Avenue de l'Europe/ Dufrasnes - 7100 Saint-Vaast	2 026 m ²	138	100%	138	142
Schelle	Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	5 375 m ²	347	100%	347	398
Seraing	Boulevard Pasteur - 4100 Seraing	986 m ²		0%	84	84
Sint-Niklaas	Stationstraat 16-24 - 9100 Sint-Niklaas	1 031 m ²	152	91%	168	211
Soignies Monde	Rue du Nouveau monde - 7060 Soignies	2 899 m ²	203	100%	203	232
Soignies Roeulx	Chaussée du Roeulx 7060 Soignies	462 m ²	34	100%	34	44
Spa	Avenue Reine Astrid - 4900 Spa	595 m ²	66	100%	66	60
Doornik	Rue de la Tête d'Or 22 - 7500 Doornik	2 713 m ²	420	100%	420	230
Trazegnies	Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	2 600 m ²	98	100%	98	169
Tubeke	Rue du Pont Demeur - 1480 Tubeke	3 043 m ²	250	100%	250	280
Turnhout	Korte Gasthuistraat - 2300 Turnhout	2 503 m ²	428	100%	428	388
Ukkel	De Frélaan 82 - 1180 Brussel	2 867 m ²	394	98%	403	387
Verviers	Place Verte / Rue Crapaurue / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	8 875 m ²	670	71%	911	863
Virton	Faubourg d'Arrival 28 - Virton	1 397 m ²	89	100%	89	91
Walcourt	Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	1 551 m ²	177	100%	177	164
Borgworm	Chaussée Romaine 189 - 4300 Borgworm	2 013 m ²	124	100%	124	161
Waver	Avenue des Princes 9 - 1300 Waver	2 358 m ²	162	100%	162	18

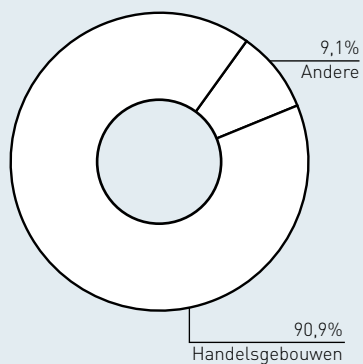
Locatie	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Contractuele huurprijs + ERV op niet-bezette gebouwen	Geschatte huurwaarde (ERV)
Frankrijk						
Brives	127, avenue Charles Dupuy - 43700 Brives Charensac - France	1 566 m²	235	100%	235	235
Echirolles	13, avenue de Grugliasco - 38130 Echirolles - France	1 733 m²	309	100%	309	309
Essey-lès-Nancy	Zac du tronc qui fume - 54270 Essey-lès-Nancy - France	1 458 m²	209	100%	209	209
Isle d'Abeau	Zac Saint Hubert - Secteur les Sayes - 38080 Isle d'Abeau - France	1 226 m²	231	100%	231	231
Le Creusot	83, avenue de la République - 71200 Le Creusot - France	1 343 m²	196	100%	196	196
Nîmes	1245, route de Saint Gilles - 30900 Nîmes - France	1 235 m²	171	100%	171	171
Seyssins	2, rue Henri Dunant - 38180 Seyssins France	1 194 m²	184	100%	184	184
Le Cannet	17 - 21 boulevard Jean Moulin - 06110 Le Cannet - France	1 163 m²	214	100%	214	214
Clermont Ferrand	1, rue Keppler - 63100 Clermont-Ferrand - France	1 485 m²	249	100%	249	249
Marsannay La Cote	Allée du Docteur Lépine - 21160 Marsannay-la-Côte - France	1 648 m²	251	100%	251	251
Chasse sur Rhône	Lieudit les Charneveaux - Rue Pasteur - 38670 Chasse-sur-Rhône - France	1 357 m²	262	100%	262	262
Seynod Barral	18 avenue Zanaroli - ZI de Vovray - 74600 Seynod - France	1 060 m²	193	100%	193	193
Crêches sur Saône	ZAC des Bouchardes - 71150 - Crêches-sur-Saône	11 618 m²	1 315	100%	1 315	1 327
Totaal handelsgebouwen		226 875 m²	20 170		20 772	20 867

Andere

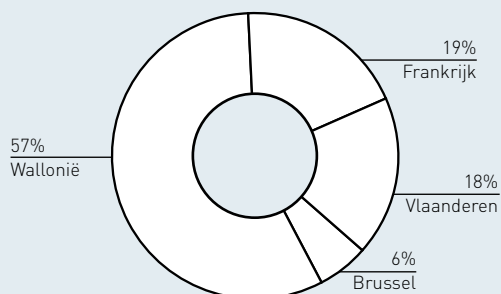
Locatie	Adres	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Contractuele huurprijs + ERV op niet-bezette gebouwen	Geschatte huurwaarde (ERV)
België						
Alleur	Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	2 220 m²	98	67%	146	125
Sint-Agatha-Berchem	Technologiestraat 47 - 1082 Sint-Agatha-Berchem	869 m²	86	100%	86	66
Eigenbrakel Sébastien	Avenue de l'Artisanat 13 - 1420 Eigenbrakel	2 249 m²	157	100%	157	124
Evere Conscience	Henri Conscienceaan 50 - 1140 Evere	484 m²	31	63%	49	49
Evere De Boeck	De Boeckstraat 54-56 - 1140 Evere	2 868 m²	50	24%	186	189
Gosselies Aéroport	Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	6 745 m²	392	100%	392	430
Hannut	Route de Huy 54 -4280 Hannut	296 m²	18	100%	18	18
Haren	Haachtsesteenweg 1221- 1130 Haren	3 248 m²	182	100%	182	177
Heppignies	Capilone/Heppignies 1 - 6220 Fleurus, Heppignies	14 041 m²	413	100%	413	449
Herstal	Rue Basse Campagne - 4040 Herstal	1 440 m²	168	100%	168	115
Luik Serbie	Rue de Serbie 42 - 4000 Luik	978 m²	77	100%	77	75
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	9 337 m²	429	75%	571	545
Sombreffe	Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombreffe	1 140 m²	50	100%	50	44
Verviers	Rue Crapaurue / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	1 000 m²	119	92%	136	195
Totaal andere		46 539 m²	2 270		2 631	2 406
TOTAAL		273 414 m²	22 440	95,9%	23 403	23 273

Analyse van de vastgoedportefeuille¹

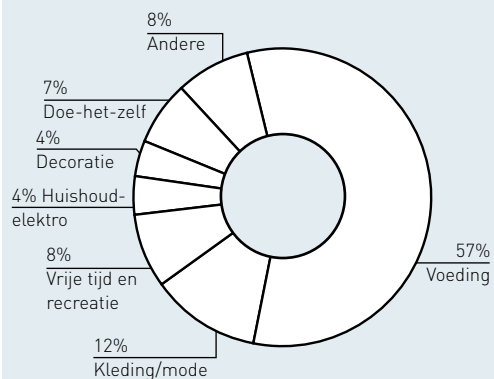
Spreiding naar sector



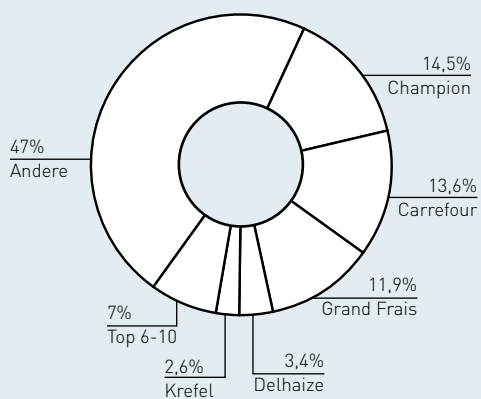
Geografische spreiding



Spreiding naar handelsgebied



**Spreiding van de grootste huurders
(uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden)**



¹ Alle grafieken werden opgesteld op basis van de reële waarde voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2011.

Trends op de vastgoedmarkt¹

De markt van de grote retail- en winkelruimten in de stadsrand blijft het goed doen. Op het gevaar af in herhaling te vallen: dit type vastgoedproducten blijft ongetwijfeld één van de meest stabiele categorieën op de markt.

Op de huurmarkt blijft het evenwicht tussen vraag en aanbod stabiel.

Aan de aanbodzijde en ondanks de cijfers die bij gelegenheid in de pers worden bekendgemaakt, stellen wij slechts een lichte toename vast.

Er blijft veel vraag bestaan naar toplocaties (prime locations). Ook voor verkoopoppervlakten van 400 m² tot 600 m² is de belangstelling groot. Belangstellenden zijn zowel nationale als internationale winkelbedrijven, maar ook retailers die al op de markt aanwezig zijn en nieuwe retailers (Chaussea voor schoeisel, Boum en Tape à l'Oeil voor kleding, 2HB voor schoonheidsproducten). Voorts valt op te merken dat bepaalde winkelbedrijven die doorgaans in het stadscentrum aanwezig zijn, zich ook in de stedelijke periferie ontwikkelen: Cassis-Paprika, L&L, H&M, Veritas, Standaard Boekhandel en Hans Anders.

Dat vraag en aanbod in evenwicht zijn mag blijken uit de bezettingsgraad en het ontbreken van huurleegstand in de verkeersaders van grote en middelgrote steden. Gevolg daarvan is dat de bezettingsgraad recordhoogten bereikt in de grote portefeuilles en vastgoedbevaks die daarin gespecialiseerd zijn.

Toch lijken drie trends te worden bevestigd:

- ook al blijven toplocaties vooruitgang boeken, de huurprijzen voor niet-eersteklas locaties (non-prime locations) komen onder neerwaartse druk te staan;
- winkelbedrijven stellen steeds hogere eisen en de onderhandelingen duren steeds langer;
- ook al blijven goed gelegen individuele winkels het winkelgebeuren op periferie locaties beheersen, er wordt een toenemende vraag waargenomen naar retailparks waarvan het aanbod beperkt blijft.

Concluderend mag gesteld worden dat het goed gaat met de huurmarkt, ook al worden de huurprijzen in hun groei afgeremd door de omzetresultaten van de winkelbedrijven die onder lichte druk staan. Perifeer gelegen winkels bleken in het verleden goed bestand te zijn tegen de economische crisis. Het is dan ook de verwachting dat de huidige marktsituatie zal aanhouden voor zover het consumentenvertrouwen op een aanvaardbaar niveau blijft en het consumptiepeil standhoudt.

Op de investeringsmarkt blijft de vraag naar dergelijke producten toenemen.

Er worden drie investeringsniveaus onderscheiden:

- minder dan vijf miljoen euro: vanwege hun grootte en investeringsvolumes zijn deze producten perfect geschikt voor particuliere investeerders. Bovendien bieden deze producten een aantrekkelijk rendement in tijden dat geld weinig rente opbrengt bij banken en dat het beursklimaat investeerders kopschuwt. Voor deze volumes verbetert het rendement dankzij deze sterke vraag;
- tussen vijf en tien miljoen euro: deze veelzijdige markt trekt zowel grote particuliere investeerders als kleine investeringsfondsen aan. Voor deze investeerders blijft de productkwaliteit het belangrijkste criterium. Indien daaraan wordt voldaan, blijft het aangeboden rendement goed;
- meer dan tien miljoen euro: deze markt is voorbehouden aan institutionele investeerders en investeringsfondsen. Zij zoeken kwalitatief hoogstaande producten die, voor zover aan alle criteria wordt voldaan, een relatief uitdagend rendement bieden.

Algemeen beschouwd wordt de kloof tussen toplocaties (prime locations) en niet-eersteklas locaties (non prime locations) steeds groter. Wat kwaliteitsproducten betreft, zijn wij van oordeel dat het rendement binnen afzienbare tijd verder zal verbeteren.

¹ Toelichting van Cushman & Wakefield de dato 30 september 2011, overgenomen met hun instemming.

Beschrijving van de vastgoedportefeuille

Handelsgebouwen

Aarschot - Liersesteenweg – 3200 Aarschot	
Beschrijving	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten
Bouw-/renovatiejaar	2000
Grond	7 192 m ²
Brutohuoppervlakte	2 969 m ²
Andenne - Avenue Roi Albert - 5300 Andenne	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt, geïntegreerd in een winkelcomplex
Bouw-/renovatiejaar	2000
Grond	12 939 m ²
Brutohuoppervlakte	2 300 m ²
Andenne - Rue de la papeterie 20C - 5300 Andenne	
Beschrijving	Kledingzaak in een winkelcentrum
Bouw-/renovatiejaar	1992
Grond	3 106 m ²
Brutohuoppervlakte	990 m ²
Anderlecht – Ninoofsesteenweg 700-702 - 1070 Brussel	
Beschrijving	Meubelwinkel
Bouw-/renovatiejaar	1962
Grond	1 061 m ²
Brutohuoppervlakte	1 061 m ²
Bijzonder kenmerk	Erfpachtovereenkomst (eindigt op 30 april 2028)
Oudergem - Waversesteenweg 1130 - 1160 Brussel	
Beschrijving	Winkel voor huishoudelektro
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	3 591 m ²
Brutohuoppervlakte	1 810 m ²
Berchem - Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1971
Grond	4 480 m ²
Brutohuoppervlakte	2 685 m ²
Bijzonder kenmerk	Erfpachtovereenkomst (eindigt op 24 maart 2036)
Boncelles Condroz - Route du Condroz 20-24 – 4100 Boncelles	
Beschrijving	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center
Bouw-/renovatiejaar	1995
Grond	5 432 m ²
Brutohuoppervlakte	2 975 m ²

Boncelles Tilff - Rue de Tilff 114 – 4100 Boncelles	
Beschrijving	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center
Bouw-/renovatiejaar	2004
Grond	1 438 m ²
Brutohuoppervlakte	597 m ²
Eigenbrakel Sébastien - Place St-Sébastien 15 – 1420 Eigenbrakel	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1978
Grond	2 421 m ²
Brutohuoppervlakte	1 525 m ²
Brugge - Legeweg 160 – 8000 Brugge	
Beschrijving	Meubelwinkel
Bouw-/renovatiejaar	1995
Grond	1 000 m ²
Brutohuoppervlakte	1 000 m ²
Chapelle-lez-Herlaimont - Rue de la Hestre 93 - 7160 Chapelle-lez-Herlaimont	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1973
Grond	6 766 m ²
Brutohuoppervlakte	2 237 m ²
Charleroi-Nord - Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	
Beschrijving	Gebouw met twee winkelruimten
Bouw-/renovatiejaar	1969
Grond	3 254 m ²
Brutohuoppervlakte	1 207 m ²
Châtelet - Rue de la Station 55 - 6200 Châtelet	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1998
Grond	5 361 m ²
Brutohuoppervlakte	2 500 m ²
Châtelineau Grand Trieu - Rue des Prés 45 - 6200 Châtelineau	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1993
Grond	4 146 m ²
Brutohuoppervlakte	1 924 m ²
Couillet Boutiques - Chaussée de Philippeville 304-317 - 6010 Couillet	
Beschrijving	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum
Bouw-/renovatiejaar	1990
Grond	690 m ²
Brutohuoppervlakte	294 m ²
Couillet - Chaussée de Philippeville 219 - 6001 Couillet	
Beschrijving	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven
Bouw-/renovatiejaar	1970
Grond	7 775 m ²
Brutohuoppervlakte	2 605 m ²

Courcelles Juin - Rue du 28 Juin - 6180 Courcelles	
Beschrijving	Grote doe-het-zelfzaak
Bouw-/renovatiejaar	2005
Grond	4 654 m ²
Brutohuoppervlakte	2 301 m ²
Courcelles Roosevelt - Place Roosevelt 56 - 6180 Courcelles	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1965
Grond	1 380 m ²
Brutohuoppervlakte	1 135 m ²
Couvin - Route Charlemagne - 5660 Couvin	
Beschrijving	Winkelcomplex langs de N5
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	3 033 m ²
Brutohuoppervlakte	1 183 m ²
Dendermonde Heirbaan - Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1970
Grond	13 618 m ²
Brutohuoppervlakte	3 090 m ²
Bijzonder kenmerk	Erfpachtovereenkomst (eindigt op 24 november 2035)
Dendermonde Oude Vest - Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	
Beschrijving	Winkelcomplex onderverdeeld in verschillende commerciële units in het stadscentrum
Bouw-/renovatiejaar	1983
Grond	11 412 m ²
Brutohuoppervlakte	4 371 m ²
Dendermonde Mechelsesteenweg - Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	
Beschrijving	Gebouwen met grote voedingswinkel en doe-het-zelfzaak
Bouw-/renovatiejaar	1983
Grond	1 080 m ²
Brutohuoppervlakte	1 663 m ²
Deurne - Lakborslei 143/161- 2100 Deurne	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1969 / 1992
Grond	8 411 m ²
Brutohuoppervlakte	4 130 m ²
Dison - Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison	
Beschrijving	Perifeer gelegen winkelcentrum
Bouw-/renovatiejaar	1984
Grond	19 736 m ²
Brutohuoppervlakte	1 300 m ²
Florennes - Place Verte 21A/22B - 5620 Florennes	
Beschrijving	Supermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1950 / 1998
Grond	1 636 m ²
Brutohuoppervlakte	1 270 m ²

Frameries - Rue Archimède - 7080 Frameries	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1978
Grond	8 180 m ²
Brutohuoppervlakte	2 180 m ²
Gembloux - Avenue de la Faculté de l'Agronomie - 5030 Gembloux	
Beschrijving	Gebouw met twee winkelruimten
Bouw-/renovatiejaar	1976
Grond	4 769 m ²
Brutohuoppervlakte	2 095 m ²
Gent Dampoort - Pilonijstraat 19 - 9000 Gent	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1960
Grond	4 154 m ²
Brutohuoppervlakte	2 889 m ²
Bijzonder kenmerk	Erfpachtovereenkomst (eindigt op 30 april 2021)
Gerpennes - Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1979
Grond	13 401 m ²
Brutohuoppervlakte	3 369 m ²
Gerpennes Bultia - Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	
Beschrijving	Handelsgebouw met twee grote winkelbedrijven
Bouw-/renovatiejaar	1988
Grond	4 434 m ²
Brutohuoppervlakte	1 500 m ²
Gerpennes Shopping Sud - Route de Philippeville 136 - 6280 Loverval	
Beschrijving	Winkelcomplex met verschillende grote winkelbedrijven
Bouw-/renovatiejaar	2000
Grond	11 591 m ²
Brutohuoppervlakte	8 051 m ²
Ghlin - Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1975
Grond	9 226 m ²
Brutohuoppervlakte	1 957 m ²
Gilly Ransart - Chaussée de Ransart - 6060 Gilly	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1989
Grond	3 227 m ²
Brutohuoppervlakte	2 113 m ²
Gosselies Vandervelde - Rue Vandervelde 67 - 6041 Gosselies	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1972
Grond	4 232 m ²
Brutohuoppervlakte	1 323 m ²

Gozée - Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1977
Grond	25 149 m²
Brutohuoppervlakte	2431 m²
Hamme-Mille - Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1986
Grond	33 577 m²
Brutohuoppervlakte	2262 m²
Hannut - Route de Landen - 4280 Hannut	
Beschrijving	Complex van handelsgebouwen
Bouw-/renovatiejaar	2000
Grond	12 722 m²
Brutohuoppervlakte	5324 m²
Hannut Retail Park - Route de Huy 54 - 4280 Hannut	
Beschrijving	Winkelcentrum
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	26 278 m²
Brutohuoppervlakte	10 116 m²
Herstal - Rue Basse Campagne - 4040 Herstal	
Beschrijving	Semi-industrieel kantoorgebouw
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	3799 m²
Brutohuoppervlakte	1440 m²
Hoboken - Sint Bernardsesteenweg 586 - 2660 Hoboken	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1988
Grond	17 767 m²
Brutohuoppervlakte	6199 m²
Hoei - Quai d'Arona 14 - 4500 Hoei	
Beschrijving	Handelsgebouw
Bouw-/renovatiejaar	2002
Grond	7848 m²
Brutohuoppervlakte	3765 m²
Jambes - Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1986
Grond	8950 m²
Brutohuoppervlakte	1750 m²
Jemappes - Avenue Maréchal Foch 934 - 7012 Jemappes	
Beschrijving	Winkelcentrum
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	26 791 m²
Brutohuoppervlakte	9501 m²

Jemeppe-sur-Sambre - Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	
Beschrijving	Winkelcentrum
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	9 946 m ²
Brutohuoppervlakte	1 553 m ²
Geldenaken - Rue du Pietrain 61A - 1370 Geldenaken	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1987
Grond	10 325 m ²
Brutohuoppervlakte	2 245 m ²
Jumet - Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1975
Grond	4 732 m ²
Brutohuoppervlakte	1 730 m ²
Kortrijk - Gentsessteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1965
Grond	5 496 m ²
Brutohuoppervlakte	2 309 m ²
Bijzonder kenmerk	Erfpachtovereenkomst (eindigt op 2 september 2022)
La Louvière - Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière	
Beschrijving	Winkel voor huishoudelektro
Bouw-/renovatiejaar	1991
Grond	1 906 m ²
Brutohuoppervlakte	1 000 m ²
Laken - Maria-Christinastraat 185-191 - 1020 Brussel	
Beschrijving	Handelsgebouw met meerdere grote winkelbedrijven
Bouw-/renovatiejaar	2001
Grond	1 906 m ²
Brutohuoppervlakte	1 586 m ²
Lambusart - Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1976
Grond	9 109 m ²
Brutohuoppervlakte	2 600 m ²
Lessen - Chemin du Comte d'Egmont 4 - 7860 Lessen	
Beschrijving	Kleinhandelszaak bij een doe-het-zelfwinkel
Bouw-/renovatiejaar	2000
Grond	2 249 m ²
Brutohuoppervlakte	576 m ²
Leuze - Avenue de l'Artisanat 1 - 7900 Leuze	
Beschrijving	Winkelcomplex met winkelbedrijven voor huisinrichting
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	8 914 m ²
Brutohuoppervlakte	3 492 m ²

Leuze-en-Hainaut - Rue de Tournai 75 – 7900 Leuze-en-Hainaut	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	3 215 m ²
Brutohuoppervlakte	930 m ²
Luik Laveu - Rue du Laveu 2-8 – 4000 Luik	
Beschrijving	Winkelcentrum met voedingswinkel en doe-het-zelfzaak
Bouw-/renovatiejaar	1991
Grond	6 556 m ²
Brutohuoppervlakte	2 290 m ²
Luik Saucy - Boulevard Saucy 20 – 4000 Luik	
Beschrijving	Voedingsbuurtwinkel
Bouw-/renovatiejaar	1978
Grond	870 m ²
Brutohuoppervlakte	598 m ²
Loverval - Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	
Beschrijving	Winkelcomplex met onder meer een doe-het-zelfzaak
Bouw-/renovatiejaar	2002
Grond	23 647 m ²
Brutohuoppervlakte	5 640 m ²
Marchienne-au-Pont - Rue de l'Hôpital 3/5 6030 Marchienne-au-Pont	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1976
Grond	7 379 m ²
Brutohuoppervlakte	2 010 m ²
Marcinelle - Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle	
Beschrijving	Gebouwen met verschillende winkelbedrijven in een shopping center
Bouw-/renovatiejaar	1986 / 1988 / 2001
Grond	2 997 m ²
Brutohuoppervlakte	2 350 m ²
Mont-sur-Marchienne - Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	
Beschrijving	Kleinhandelszaak
Bouw-/renovatiejaar	2011
Grond	1 450 m ²
Brutohuoppervlakte	775 m ²
Morlanwelz - Rue Pont du Nil – 7140 Morlanwelz	
Beschrijving	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven
Bouw-/renovatiejaar	2004
Grond	8 482 m ²
Brutohuoppervlakte	3 951 m ²
Nijvel - Avenue du Centenaire 6/8 - 1400 Nijvel	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1983
Grond	9 450 m ²
Brutohuoppervlakte	2 693 m ²

Ottignies - Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1984
Grond	18 244 m ²
Brutohuoppervlakte	1 950 m ²
Philippeville France - Rue de France 47 - 5600 Philippeville	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1984 / 1989
Grond	6 997 m ²
Brutohuoppervlakte	1 677 m ²
Philippeville Neuville - Rue de Neuville - 5600 Philippeville	
Beschrijving	Winkel voor huishoudelektro
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	3 608 m ²
Brutohuoppervlakte	1 228 m ²
Saint-Vaast - Avenue de l'Europe - 7100 Saint-Vaast	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1980
Grond	7 942 m ²
Brutohuoppervlakte	2 026 m ²
Schelle - Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	
Beschrijving	Sportwinkel
Bouw-/renovatiejaar	2005
Grond	6 879 m ²
Brutohuoppervlakte	5 375 m ²
Seraing - Boulevard Pastuur - 4100 Seraing	
Beschrijving	Buurtwinkel
Bouw-/renovatiejaar	1998
Grond	2 900 m ²
Brutohuoppervlakte	986 m ²
Sint-Niklaas - Stationstraat 16-24 - 9100 Sint-Niklaas	
Beschrijving	Shops in het stadscentrum
Bouw-/renovatiejaar	1988
Grond	1 122 m ²
Brutohuoppervlakte	1 031 m ²
Soignies - Rue du Nouveau Monde - 7060 Soignies	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1975
Grond	10 047 m ²
Brutohuoppervlakte	2 899 m ²
Soignies Roeulx - Chaussée du Roeulx - 7060 Soignies	
Beschrijving	Kleinhandelszaak
Bouw-/renovatiejaar	1997
Grond	1 769 m ²
Brutohuoppervlakte	462 m ²

Spa - Avenue Reine Astrid – 4900 Spa	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	3 188 m ²
Brutohuoppervlakte	595 m ²
Doornik - Rue de la Tête d'Or 22/24 Doornik	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1958
Grond	6 553 m ²
Brutohuoppervlakte	2 713 m ²
Bijzonder kenmerk	Erfpachtovereenkomst (eindigt op 27 februari 2025)
Trazegnies - Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1974
Grond	8 318 m ²
Brutohuoppervlakte	2 600 m ²
Tubeke - Rue du Pont Demeur 4 – 1480 Tubeke	
Beschrijving	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten
Bouw-/renovatiejaar	2002
Grond	5 775 m ²
Brutohuoppervlakte	3 043 m ²
Turnhout - Korte Gasthuisstraat 5 – 2300 Turnhout	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1966
Grond	8 181 m ²
Brutohuoppervlakte	2 503 m ²
Bijzonder kenmerk	Erfpachtovereenkomst (eindigt op 5 oktober 2033)
Ukkel - De Frélaan 82 - 1180 Brussel	
Beschrijving	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader
Bouw-/renovatiejaar	1970
Grond	2 733 m ²
Brutohuoppervlakte	2 867 m ²
Verviers - Place Verte/Rue Crapaurue/Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	
Beschrijving	Winkelgalerij in het stadscentrum
Bouw-/renovatiejaar	1960
Grond	6 200 m ²
Brutohuoppervlakte	10 395 m ²
Virton - Faubourg d'Arrival 28 - Virton	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1964
Grond	2 972 m ²
Brutohuoppervlakte	1 397 m ²
Walcourt - Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1987 / 2004
Grond	6 212 m ²
Brutohuoppervlakte	1 551 m ²

Borgworm - Chaussée Romaine 189 - 4300 Borgworm	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	12 490 m ²
Brutohuoppervlakte	2013 m ²
Walcourt - Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1987 / 2004
Grond	6 212 m ²
Brutohuoppervlakte	1 551 m ²
Borgworm - Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremmé	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	12 490 m ²
Brutohuoppervlakte	2013 m ²
Waver - Avenue des Princes 9 - 1300 Waver	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1986
Grond	7 996 m ²
Brutohuoppervlakte	2 359 m ²
Brives Charensac - 127 avenue Charles Dupuy - 43700 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	12 056 m ²
Brutohuoppervlakte	1 566 m ²
Echirolles - 13 avenue de Grugliasco - 38130 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	14 551 m ²
Brutohuoppervlakte	1 733 m ²
Essey-lès-Nancy - ZAC du Tronc qui fume - Rue Catherine Sauvage - 54270 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2007
Grond	7 800 m ²
Brutohuoppervlakte	1 458 m ²
Isle d'Abeau - ZAC St Hubert - Secteur les Sayes - 38080 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	5 339 m ²
Brutohuoppervlakte	1 226 m ²
Le Creusot - 83 Avenue de la République - 71200 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	6 326 m ²
Brutohuoppervlakte	1 344 m ²

Nîmes - 1245 Route de St Gilles - ZAC du Mas des Abeilles - 30900 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	8 668 m ²
Brutohuoppervlakte	1 235 m ²
Seyssins - 2, rue Henri Dunant - 38180 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	1992
Grond	7 996 m ²
Brutohuoppervlakte	1 194 m ²
Le Cannet - 17/21 boulevard Jean Moulin- 06110 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2007
Grond	6 025 m ²
Brutohuoppervlakte	1 163 m ²
Chasse-sur-Rhône - Rue Pasteur - 38670 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	
Grond	7 087 m ²
Brutohuoppervlakte	1 357 m ²
Clermont-Ferrand - 1 Rue Keppler - 63100 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	2006
Grond	8 986 m ²
Brutohuoppervlakte	1 485 m ²
Marsannay-la-Côte - Allée du Docteur Lépine - 21160 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	
Grond	5 758 m ²
Brutohuoppervlakte	1 648 m ²
Seynod - 18 avenue Zanaroli - 74600 France	
Beschrijving	Grote voedingssupermarkt
Bouw-/renovatiejaar	
Grond	4 969 m ²
Brutohuoppervlakte	1 060 m ²
Mâcon - 18 avenue Zanaroli - 74600 France	
Beschrijving	Retailpark
Bouw-/renovatiejaar	2009
Grond	65 969 m ²
Brutohuoppervlakte	11 618 m ²

Andere

Alleur - Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw onderverdeeld in drie units met elk een opslag- en kantoorruimte
Bouw-/renovatiejaar	1994
Grond	4 419 m ²
Brutohuoppervlakte	2 220 m ²
Sint-Agatha-Berchem - Technologistraat 47 - 1082 Sint-Agatha-Berchem	
Beschrijving	Semi-industrieel kantoorgebouw met magazijn
Bouw-/renovatiejaar	1991
Grond	1 962 m ²
Brutohuoppervlakte	869 m ²
Eigenbrakel Artisanat - Avenue de l'Artisanat 13/13A - 1420 Eigenbrakel	
Beschrijving	Semi-industrieel kantoorgebouw met magazijn
Bouw-/renovatiejaar	1980
Grond	6 995 m ²
Brutohuoppervlakte	2 249 m ²
Evere - De Boeckstraat 54/58/Henri Consciencelaan 50 - 1140 Evere	
Beschrijving	Uitgebreid complex met een groot kantoorgebouw, pakhuizen en een huurpand
Bouw-/renovatiejaar	1970
Grond	6 249 m ²
Brutohuoppervlakte	4 181 m ²
Gosselies Aéroport - Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	
Beschrijving	Complex van semi-industriële gebouwen en kantoren
Bouw-/renovatiejaar	1992
Grond	30 018 m ²
Brutohuoppervlakte	6 745 m ²
Haren - Haachtsesteenweg 1221/1225 - 1130 Haacht	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw met magazijn
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	5 439 m ²
Brutohuoppervlakte	3 248 m ²
Heppignies - Avenue d'Heppignies 8 et Capilone 1 - 6220 Fleurus	
Beschrijving	Pakhuis in industriegebied
Bouw-/renovatiejaar	2002 / 2005
Grond	40 532 m ²
Brutohuoppervlakte	14 041 m ²
Herstal - Rue Basse Campagne - 4040 Herstal	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw met kantoren
Bouw-/renovatiejaar	2003
Grond	3 799 m ²
Brutohuoppervlakte	1 440 m ²

Luik Serbie - Rue de Serbie 42 - 4000 Luik	
Beschrijving	Kantoorgebouw
Bouw-/renovatiejaar	1972
Grond	1 381 m ²
Brutohuoppervlakte	978 m ²
Overijse - Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	
Beschrijving	Kantoorgebouw met magazijn
Bouw-/renovatiejaar	1982
Grond	17 632 m ²
Brutohuoppervlakte	9 337 m ²
Sombrefe - Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombrefe	
Beschrijving	Semi-industrieel gebouw
Bouw-/renovatiejaar	1990 / 1999
Grond	3 234 m ²
Brutohuoppervlakte	1 140 m ²

Verslag van de vastgoeddeskun

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig artikel 56, eerste lid, van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevals, hebt u Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield opdracht gegeven een deskundige schatting uit te voeren van de gebouwen die deel uitmaken van de vastgoedbeval.

Wij hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Alle gebouwen werden bezichtigd door de deskundigen. In de bijlage staan nadere bijzonderheden over onze berekeningen, onze kanttekeningen bij de vastgoedmarkt en de voorwaarden van onze verbintenis.

Hieronder wordt de waarderingsmethode toegelicht die de vastgoeddeskundigen (Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield) hebben toegepast.

Voor onze waarderungen gebruiken de deskundigen de software "Circle Investment Valuer". Als eerste methode hebben zij een statische kapitalisatiebenadering toegepast; de tweede methode berust op de contante waarde van verwachte kasstromen (gedisconteerde kasstroommethode of DFC(Discounted Cash Flow)-methode). Bovendien voeren zij een eenvoudige "sanity check" (gezondheidstoets) uit op basis van de prijs per m².

De deskundigen hebben de huurwaarden geraamd volgens de op de markt verkregen huren op de waarderingsdatum (geraamde huurwaarde of ERV – Estimated Rental Value) die berusten op de verhuur van vergelijkbare oppervlakten en op concurrerende goederen die te huur worden aangeboden. Wij hebben ons tevens gebaseerd op het vakkundige advies van collega's die actief zijn op de huurmarkt.

Voor de statische kapitalisatie wordt de "Term and Reversion"-methode gebruikt, waarvan de huidige huurinkomsten (gebaseerd op de contractuele huurprijzen) worden gekapitaliseerd tot het einde van de lopende huurovereenkomst, terwijl de ERV tot in het oneindige wordt gekapitaliseerd en gedisconteerd (= contant gemaakt). De waardering wordt inderdaad uitgevoerd in twee tijdvakken. Voor de handelshuurovereenkomsten wordt het einde van de huurovereenkomst als vervaldag genomen indien de huurwaarde groter is dan de lopende huurprijs. Er werd niet geanticipeerd op een driejaarlijkse huurprijsverhoging.

In bepaalde gevallen hebben de deskundigen de voorkeur gegeven aan een "hardcore"-benadering, wat betekent dat de ERV tot in het oneindige wordt gekapitaliseerd. Daarna wordt overgegaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurdering enz. Beide methoden zijn volledig aanvaardbaar, maar de "Term and Reversion"-methode geeft een correcte waarde voor oppervlakten die in het kader van langlopende huurovereenkomsten aan kwaliteitshuurders worden verhuurd, terwijl de "hardcore"-methode niet zonder aanpassing meteen het "hardcore"-rendement geeft op zeer subjectieve wijze.

Op te merken valt dat bij deze waarderingsmethode op de huidige en toekomstige huurprijzen een vermenigvuldiger of multiplicator wordt toegepast die berust op de analyse van vergelijkbare verkochte goederen op de markt. Die multiplicator fluctueert als gevolg van de rendementen die worden geëist door de beleggers wanneer ze dergelijke goederen aankopen. Dit rendement is een afspiegeling van de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het goed, wordt een expliciete correctie toegepast, zoals:

- geen enkele recuperatie van huurlasten of belastingen op een markt waar die normaal gedragen worden door de huurder;
- renovatie- of herstellingswerken die noodzakelijk zijn op de waarderingsdatum om een huurinkomen veilig te stellen;
- uitzonderlijke kosten.

Het rendement is tevens een afspiegeling van de marktverwachtingen zoals de inflatie en de groei van de huurmarkt. Bijgevolg stellen de huurprijzen van de markt op de toekomstige vervaldag, wanneer een huurovereenkomst bijvoorbeeld afloopt, in dat geval de huidige prijzen voor (zonder rekening te houden met de inflatie). Het is van belang het onderscheid te begrijpen tussen deze "kapitaliserende" benadering en de methode van de gedisconteerde kasstromen, waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Dat verschil heeft tot gevolg dat de disconteringsvoeten in een waardering van de gedisconteerde kasstromen (DCF) hoger uitvallen dan de rendementen die worden gebruikt in een statische kapitalisatie.

¹ De analyse die de vastgoeddeskundige op 31 oktober 2011 heeft opgesteld wordt hier met zijn toestemming overgenomen.

De in aanmerking genomen rendementen berusten op het oordeel van de taxateurs in vergelijking met andere gerealiseerde verkopen. Het eerste vergelijkingspunt is het "equivalente" rendement, maar ook het aanvankelijke nettorendement en het rendement van de ERV. Het equivalente rendement is te verstaan als de disconteringsvoet die, toegepast op alle verwachte toekomstige kasstromen (zonder inflatie), de brutowaarde geeft (of veeleer de verkoopprijs in het kader van de analyse van een vergelijkbare transactie). Vergelijkbare verkopen worden in de mate van het mogelijke geanalyseerd volgens dezelfde methode als wordt gebruikt bij de waardering. Er wordt echter ook rekening gehouden met de verkopen waarvoor de beschikbare informatie een dergelijke zorgvuldige analyse niet mogelijk maakt; in talloze gevallen zijn het aanvankelijke rendement en de prijs per m² de enige beschikbare gegevens. De taxateur (valuer) laat zich leiden door zijn kennis van de werking van de investeerders die actief zijn op de markt en de onderhandelingen die aan de gang zijn op de waarderingsdatum. Dat element is van essentieel belang, aangezien voor beëindigde en als vergelijkingspunt geanalyseerde transacties in het beste geval reeds verschillende maanden verstreken zijn.

De marktfactoren die het rendement bepalen, zijn legio. Diverse factoren kunnen van belang zijn naargelang van het type kopers. Per saldo bepaalt het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt of de kopers kunnen profiteren van een hoog rendement dan wel gedwongen worden genoegen te nemen met een lager rendement of gewoonweg af te zien van de aankoop van het vastgoed.

In de huidige marktsituatie overschrijdt de investeringsvraag ruimschoots het aanbod. Verder stonden de rendementen voor alle soorten vastgoed de afgelopen twee jaar onder een sterke neerwaartse druk. Een waardering is klaarblijkelijk een waardeoordeel uitgesproken op een welbepaald tijdstip met dien verstande dat waarden net zo goed kunnen stijgen als dalen. Dat is bovendien een van de redenen waarom vastgoed een hoger rendement oplevert dan liquide financiële instrumenten.

De uit de waardering voortvloeiende brutowaarde is te beschouwen als ons oordeel over de prijs die de koper mogelijkerwijs bereid is te betalen voor dat goed, met inbegrip van de niet-terugvorderbare overdrachtskosten zoals de registratierechten. De nettowaarde is de overeenkomstige waarde zonder deze kosten (bijvoorbeeld als de overdrachtskosten 10% bedragen, dan is de nettowaarde gelijk aan de brutowaarde gedeeld door 1,1). Dat laatste cijfer is dan ons oordeel over de prijs die mogelijkerwijs wordt opgenomen in een hypothetische verkoopovereenkomst en op basis waarvan de overdrachtskosten worden berekend. Voor de andere kosten die daarbij kunnen komen in een verkooptransactie, zoals de advocatenkosten of erelonen van makelaars, wordt niets in mindering gebracht.

Wij hebben ook een advies opgenomen over de reële waarde die overeenstemt met de brutowaarde na aftrek van 2,5% overdrachtsrechten.

De investeringswaarde is te verstaan als de meest waarschijnlijke waarde die onder normale verkoopomstandigheden kan worden verkregen tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, op de datum van de deskundige schatting, vóór aftrek van de aktekosten voor de overdracht van de portefeuille en vóór de werken van wederinstaatstelling.

Rekening houdend met de in de bovenstaande alinea's geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vastgoedvermogen van Ascencio per 30 september 2011 gelijk is aan: **323 116 000 EUR** (driehonderddrieëntwintig miljoen honderdzestienduizend euro). Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Nadat de totale waarde werd verminderd met 2,5% voor aktekosten overeenkomstig de aanbevelingen van de BEAMA (Belgian Asset Managers Association) en volgens uw instructies, brengt dit ons op een reële waarde ("fair value") van: **315 158 000 EUR** (driehonderdvijftien miljoen honderdachtenvijftigduizend euro). Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Met de meeste hoogachting,

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

Kris Peetermans M.R.I.C.S.
Partner
Head of Valuation Services
Cushman & Wakefield

Financiële overzichten¹

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans

ASCENCIO SCA			
Activa			
		30/09/2011	30/09/2010
I	Vaste activa		
A	Goodwill 5bis	292	292
B	Immateriële vaste activa	0	
C	Vastgoedbeleggingen 4+6	333 407	277 198
D	Projectontwikkelingen	0	0
E	Andere materiële vaste activa 7	585	566
F	Financiële vaste activa	45	334
G	Vorderingen financiële leasing	0	
H	Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	
I	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	
J	Uitgestelde belastingen – activa	0	
	Totaal vaste activa	334 330	278 390
II	Vlottende activa		
A	Activa bestemd voor verkoop	450	3 099
B	Financiële vlottende activa	0	
C	Vorderingen financiële leasing	0	
D	Handelsvorderingen 8	1 569	941
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa 9	149	176
F	Kas en kasequivalenten	7 691	3 244
G	Overlopende rekeningen	166	104
	Totaal vlottende activa	10 025	7 564
	Totaal activa	344 355	285 954

¹ Alle cijfers in de financiële overzichten zijn uitgedrukt in duizend EUR. Deze cijfers werden afgerond om de waarde te geven die de gewenste nauwkeurigheid zo goed mogelijk benadert.

Eigen vermogen en verplichtingen			30/09/2011	30/09/2010
I	Eigen vermogen			
A	Kapitaal	10	24 120	17 786
B	Uitgiftepremies	10	155 963	122 754
C	Eigen aandelen		0	0
D	Reserves	10	1 632	2 563
E	Resultaat		12 510	7 175
	Overgedragen resultaten van vorige		0	0
	Resultaat van het boekjaar	11	12 510	7 175
F	Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-4 811	-4 169
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
H	Wisselkoersverschillen		0	1
	Totaal eigen vermogen		189 414	146 110
II	Verplichtingen			
	Langlopende verplichtingen			
A	Voorzieningen		400	0
B	Langlopende financiële schulden		0	0
	- Kredietinstellingen	13	133 004	119 643
	- Financiële leasing	13	3 007	3 284
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	12+14	11 644	12 190
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E	Andere langlopende verplichtingen		0	386
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen		0	0
	Langlopende verplichtingen		148 056	135 503
	Kortlopende verplichtingen			
A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		0	0
	- Kredietinstellingen	13	1 580	1 216
	- Financiële leasing	13	798	665
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		0	0
	- Handelsschulden		1 497	955
	- Exit taks en vennootschapsbelasting	15	490	386
	- Andere	16	1 229	283
E	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F	Overlopende rekeningen	17	1 292	836
	Kortlopende verplichtingen		6 886	4 341
	Totaal verplichtingen		154 942	139 844
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			344 355	285 954

Geconsolideerd overzicht van de andere elementen van het globaal resultaat

			30/09/2011	30/09/2010
I	Huurinkomsten		21 150	18 769
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	
III	Met huur verbonden kosten		0	
	Nettohuurresultaat (I+II+III)		21 150	18 769
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18	2 335	2 007
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder verhuurde gebouwen	18	-2 470	-2 051
	Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		21 015	18 725
IX	Technische kosten	19	-761	-1 027
X	Commerciële kosten		0	
XII	Beheerkosten vastgoed	20	-477	-648
XIII	Andere vastgoedkosten	21	-836	-447
	Vastgoedkosten		-2 074	-2 122
	Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		18 941	16 603
XIV	Algemene kosten	22	-2 165	-2 837
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	23	28	31
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)		16 804	13 797
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	24	278	128
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		844	1 147
	Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)		17 926	15 072
XIX	Financiële inkomsten	25	22	19
XX	Interestkosten	26	-4 642	-4 230
XXI	Andere financiële kosten	27	-801	-3 701
	Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)		-5 421	-7 912
	Resultaat vóór belastingen		12 505	7 160
XXIII	Vennootschapsbelasting	28	5	15
XXIV	Exit taks		0	
	Belastingen (XXIII+XXIV)		5	15
	Resultaat vóór belastingen (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)		12 510	7 175
	Andere elementen van het globaal resultaat			
	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-642	94
	Globaal resultaat		11 868	7 269

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	30/09/2011	30/09/2010
Kas en kasequivalenten in het begin van het boekjaar	3 244	6 518
Resultaat van het boekjaar	12 510	7 175
+ Financieel resultaat	5 421	7 912
+ Belastinglasten (- belastingopbrengsten)	-5	-15
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-2 369	-955
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2 784	-1 147
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen		0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten	415	192
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen		
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	1 444	419
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekening)	-604	-117
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingenschulden, overlopende rekeningen)	2 048	536
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	278	128
Betaalde belastingen		0
Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten (A)	17 279	14 664
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-20 672	
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten	0	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-18 253	-63
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-16 110	-9 060
- Verwerving van andere activa	0	0
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	3 377	3 002
- Overdrachten van andere activa	0	0
Kasstroomen uit investeringsactiviteiten (B)	-51 658	-6 121
Aandelenkapitaalsverrichting	39 543	
Nieuwe afgesloten leningen	15 594	1 450
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden	-2 015	-908
Andere variaties in financiële activa en passiva	-1 323	
Betaalde brutodividenden	-8 107	-8 107
Uitbetaalde financiële kosten	-4 888	-4 271
Ontvangen financiële opbrengsten	22	19
Kasstroomen uit financieringsactiviteiten (C)	38 826	-11 817
Kas en kasequivalenten aan het einde van het boekjaar	7 691	3 244

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Mutaties in het eigen vermogen	Kapitaal	Uitgifte-premies	Beschik-bare reserves	Niet uitge-keerdere-sultaten	Impact op de reële waarde van de mutatie-kosten	Totaal eigen vermogen
Stand per 30 september 2009	14 805	125 735	7 810	2 861	-4 263	146 948
Dividenduitkering				-8 107		-8 107
Vorming nietbeschikbare reserves						
Onttrekking aan beschikbare reserves			-5 247	5 247		
Kapitaalsverhoging door omzetting van uitgiftepremies	2 981	-2 981				
Globaal nettoresultaat				7 175	94	7 269
Stand per 30 september 2010	17 786	122 754	2 563	7 176	-4 169	146 110

Mutaties in het eigen vermogen	Kapitaal	Uitgifte-premies	Beschik-bare reserves	Niet uitge-keerdere-sultaten	Impact op de reële waarde van de mutatie-kosten	Totaal eigen vermogen
Stand per 30 september 2010	17 786	122 754	2 563	7 176	-4 169	146 110
Dividenduitkering				-8 107		-8 107
Vorming nietbeschikbare reserves						
Onttrekking aan beschikbare reserves			-931	931		
Kapitaalsverhoging door omzetting van uitgiftepremies	6 334	33 209				39 543
Globaal nettoresultaat				12 510	-642	11 868
Stand per 30 september 2011	24 120	155 963	1 632	12 510	-4 811	189 414

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

TOELICHTING 1: Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

Algemene informatie

Ascencio cva (hierna "Ascencio cva" of de "Vennootschap" te noemen) is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht. De bijgevoegde geconsolideerde financiële overzichten van de Vennootschap per 30 september 2011 over de verslagperiode van 1 oktober 2010 tot 30 september 2011 werden goedgekeurd door de raad van bestuur op 8 november 2011.

De cijfers van de vorige boekjaren bestrijken de periode van 1 oktober 2009 tot 30 september 2010.

Tenzij het tegendeel is aangegeven, zijn alle bedragen uitgedrukt in duizend euro.

Grondslagen voor de presentatie en financiële verslaggeving

A. Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met het referentiekader van de IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals dit door de Europese Unie is goedgekeurd alsook met de bepalingen van het Koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks.

a) Nieuwe standaarden en interpretaties die voor het eerst worden toegepast en die een invloed hebben gehad op de geconsolideerde financiële overzichten per 30 september 2011

Sinds 1 oktober 2010 werden geen nieuwe standaarden en nieuwe wijzigingen uitgebracht die de groep verplicht is toe te passen en die een invloed hebben gehad op de geconsolideerde financiële overzichten.

b) Nieuwe standaarden en interpretaties die voor het eerst worden toegepast en die geen invloed hebben gehad op de geconsolideerde financiële overzichten per 30 september 2011

- Verbeteringen in IFRS (2008-2009) (normaliter van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2010 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRS 1 *Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards – Additionele vrijstellingen* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 juli 2010 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRS 1 *Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards*

– *Vrijstellingen die verband houden met IFRS 7* (normaliter prospectief van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2010 aanvangen)

- Wijzigingen in IFRS 2 *Op aandelen gebaseerde betalingen* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2010 aanvangen).
- Wijzigingen in IAS 32 *Financiële instrumenten: Presentatie – Classificatie van claimemissies* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 februari 2010 aanvangen)
- IFRIC 19 *Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 juli 2010 aanvangen)
- IFRIC 15 *Contracten voor de bouw van vastgoed* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2010 aanvangen).

Overigens is Ascencio niet vooruitgelopen op de invoering van nieuwe standaarden en interpretaties die in werking treden na het boekjaar eindigend per 30 september 2011. Het gaat om de volgende nieuwe standaarden en interpretaties:

- IFRS 9 *Financiële instrumenten* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- IFRS 11 *Gezamenlijke regelingen* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- IFRS 13 *Waardering van de reële waarde* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Verbeteringen in IFRS (2009-2010) (normaliter van toepassing op jaarperioden die op of na 1 januari 2011 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRS 1 *Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste toepassingsdata voor eerste toepassers* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 juli 2011 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Niet langer opnemen in de balans* (van toepassing op jaarperioden die op of na 1 juli 2011 aanvangen).

- Wijzigingen in IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de niet-gerealiseerde resultaten* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 juli 2012 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van de boekwaarde van een actief* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2012 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 19 *Personeelsbeloningen* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 24 *Informatieverschaffing over verbonden partijen* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2011 aanvangen) Deze standaard vervangt IAS 24 Informatieverschaffing over verbonden partijen, die in 2003 werd gepubliceerd.
- Wijzigingen in IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- IFRIC 20 *Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRIC 14 IAS 19 – *De limiet voor een actief uit hoofde van een toegezegd-pensioenregeling, minimaal vereiste dekkingsgraden en de wisselwerking hiertussen – Vooruitbetalingen bij minimaal vereiste dekkingsbijdragen* (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2011 aanvangen).

Ascencio onderzoekt of zal onderzoeken welke gevolgen de invoering van de bovengenoemde wijzigingen zullen hebben op haar geconsolideerde financiële overzichten.

B. Grondslag voor de presentatie

De financiële gegevens zijn uitgedrukt in duizend euro. De geconsolideerde financiële overzichten zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen¹, het vastgoed (materiële vaste activa) en de financiële instrumenten, die tegen reële waarde worden gewaardeerd.

Hierna vindt u een overzicht van de basisgrondslagen die voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening werden toegepast.

C. Consolidatiegrondslag

De ondernemingen waarover de vastgoedbelegging de zeggenschap uitoefent worden integraal geconsolideerd. De integrale consolidatiemethode bestaat erin de actief- en passiefbestanddelen van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen samen met de baten en lasten, onder aftrek van

de vereiste eliminaties. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De dochterondernemingen worden geconsolideerd vanaf het ogenblik dat Ascencio cva de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

D. Financiële instrumenten

Reële waardeafdekking

Ascencio gebruikt financiële instrumenten om zich in te dekken tegen het renterisico dat voortvloeit uit haar activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten (derivaten) worden eerst geboekt tegen kostprijs. Na eerste opname worden de derivaten tegen reële waarde gewaardeerd in de jaarrekening. De winsten of verliezen ten gevolge van veranderingen in de reële waarde van derivaten worden onmiddellijk verwerkt in de resultatenrekening, tenzij het derivaat voldoet aan de voorwaarden voor de administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting).

De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) is het bedrag dat de Vennootschap verwacht te ontvangen of te betalen indien dat derivaat op de balansdatum wordt verkocht.

Kasstroomafdekking

Indien wordt vastgesteld dat een financieel instrument een effectieve afdekking is van de mogelijke veranderlijkheid van de kasstromen die toe te rekenen is aan een bijzonder risico met betrekking tot een actief, een verplichting of een zeer waarschijnlijke toekomstige transactie, wordt het deel van de winst of het verlies voortvloeiende uit de waardeverandering van het derivaat dat een effectieve afdekking vormt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het deel van het derivaat dat geen effectieve dekking vormt wordt verwerkt in de resultatenrekening.

E. Goodwill

In overeenstemming met IFRS 3 wordt goodwill niet afgeschreven, maar jaarlijks op bijzonder waardeverminderingverlies getoetst (impairment test).

F. Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

Waardering bij eerste opname

De vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen kostprijs, met inbegrip van de bijkomende verwervingskosten. Voor de gebouwen die worden verworven via fusie, splitsing of inbreng, zijn de verschuldigde belastingen op de meerwaarden van de overgenomen ondernemingen begrepen in de verwervingsprijs.

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

De mutatierechten op de verwervingen van het boekjaar 2010-2011 (zijnde 0,6 miljoen EUR) werden rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen,

¹ De vastgoedbeleggingen zijn inclusief de reële waarde van de nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten.

terwijl de Vennootschap die tot dusver opnam in de resultatenrekening. Had de Vennootschap deze waarderingsregel in gewijzigde vorm toegepast tijdens het vorige boekjaar, dan zou dat geen materiële gevolgen hebben op de jaarrekening.

Waardering na eerste opname

Aan het einde van elk kwartaal waardeert een onafhankelijk vastgoeddeskundige de volgende elementen op precieze wijze:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio cva en door de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent;
- de optierechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio cva en door de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij een of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven aan Ascencio cva en aan de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent, alsook de onderliggende onroerende goederen.

De deskundigen voeren hun waardering uit overeenkomstig de nationale en internationale normen. De reële waarde wordt berekend door de investeringswaarde te verminderen met een geraamd bedrag voor de mutatiekosten, en is te verstaan als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopomstandigheden tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen. Het geraamde bedrag voor de mutatiekosten is forfaitair vastgelegd op 2,5%.

De verliezen of winsten voortvloeiende uit variaties in de reële waarde van een vastgoedbelegging, met inbegrip van de variatie ten gevolge van de aftrek van 2,5% bij wege van mutatiekosten, worden verwerkt in de resultatenrekening voor de periode waarin ze zich hebben voorgedaan, en worden bij de winstuitkering toegewezen aan de niet-beschikbare reserves.

Door de deskundige toegepaste waarderingsmethode

Volgens Jones Lang LaSalle¹: Voor onze waarderungen gebruiken wij de software "Circle Investment Valuer". Als eerste methode hebben wij een statische kapitalisatiebenadering toegepast; onze tweede methode berust op de contante waarde van verwachte kasstromen (gedisconteerde kasstroommethode of DFC(Discounted Cash Flow)-methode). Bovendien voeren wij een eenvoudige "sanity check" (gezondheidstoets) uit op basis van de prijs per m².

Wij hebben de huurwaarden geraamd volgens de op de markt verkregen huren op de waarderingsdatum (geraamde huurwaarde of ERV – Estimated Rental Value) die berusten op de verhuur van vergelijkbare

oppervlakten en op concurrerende goederen die te huur worden aangeboden. Wij hebben ons tevens gebaseerd op het vakkundige advies van collega's die actief zijn op de huurmarkt.

Voor de statische kapitalisatie wordt de "Term and Reversion"-methode gebruikt, waarvan de huidige huurinkomsten (gebaseerd op de contractuele huurprijzen) worden gekapitaliseerd tot het einde van de lopende huurovereenkomst, terwijl de ERV² tot in het oneindige wordt gekapitaliseerd en gedisconteerd (= contant gemaakt). De waardering wordt inderdaad uitgevoerd in twee tijdvakken. Voor de handelshuurovereenkomsten nemen wij het einde van de huurovereenkomst als vervaldag indien de huurwaarde groter is dan de lopende huurprijs. Wij hebben niet geanticipeerd op een driejaarlijkse huurprijsverhoging.

In bepaalde gevallen hebben wij de voorkeur gegeven aan een "hardcore"-benadering, wat betekent dat de ERV tot in het oneindige wordt gekapitaliseerd. Daarna wordt overgegaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurderwissel enz. Beide methoden zijn volledig aanvaardbaar, maar vanuit ons oogpunt geeft de "Term and Reversion"-methode een correcte waarde voor oppervlakten die in het kader van langlopende huurovereenkomsten aan kwaliteitshuurders worden verhuurd, terwijl de "hardcore"-methode niet zonder aanpassing meteen het "hardcore"-rendement geeft op zeer subjectieve wijze.

Op te merken valt dat bij deze waarderingsmethode op de huidige en toekomstige huurprijzen een vermenigvuldiger of multiplicator wordt toegepast die berust op de analyse van vergelijkbare verkochte goederen op de markt. Die multiplicator fluctueert als gevolg van de rendementen die worden geëist door de beleggers wanneer ze dergelijke goederen aankopen. Dit rendement is een afspiegeling van de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het goed, wordt een expliciete correctie toegepast, zoals:

- geen enkele recuperatie van huurlasten of belastingen op een markt waar die normaal gedragen worden door de huurder;
- renovatie- of herstellingswerken die noodzakelijk zijn op de waarderingsdatum om een huurinkomen veilig te stellen;
- uitzonderlijke kosten.

Het rendement is tevens een afspiegeling van de marktverwachtingen zoals de inflatie en de groei van de huurmarkt. Bijgevolg stellen de huurprijzen van de markt op de toekomstige vervaldag, wanneer een huurovereenkomst bijvoorbeeld afloopt, in dat geval de huidige prijzen voor (zonder rekening te

¹ Deze tekst werd in dit financiële jaarverslag ingevoegd met toestemming van de deskundige.

² Estimated Rental Value, dat wil zeggen geraamde huurwaarde. Deze waarde wordt door de vastgoeddeskundige bepaald.

houden met de inflatie). Het is van belang het onderscheid te begrijpen tussen deze “kapitaliserende” benadering en de methode van de gediscoteerde kasstromen, waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Dat verschil heeft tot gevolg dat de disconteringsvoeten in een waardering van de gediscoteerde kasstromen (DCF) hoger uitvallen dan de rendementen die worden gebruikt in een statische kapitalisatie.

De in aanmerking genomen rendementen berusten op het oordeel van de taxateurs in vergelijking met andere gerealiseerde verkopen. Het eerste vergelijkingspunt is het “equivalente” rendement, maar ook het aanvankelijke nettorendement en het rendement van de ERV. Het equivalente rendement is te verstaan als de disconteringsvoet die, toegepast op alle verwachte toekomstige kasstromen (zonder inflatie), de brutowaarde geeft (of veeleer de verkoopprijs in het kader van de analyse van een vergelijkbare transactie). Vergelijkbare verkopen worden in de mate van het mogelijke geanalyseerd volgens dezelfde methode als wordt gebruikt bij de waardering. Er wordt echter ook rekening gehouden met de verkopen waarvoor de beschikbare informatie een dergelijke zorgvuldige analyse niet mogelijk maakt; in talloze gevallen zijn het aanvankelijke rendement en de prijs per m² de enige beschikbare gegevens. De taxateur (valuer) laat zich leiden door zijn kennis van de werking van de investeerders die actief zijn op de markt en de onderhandelingen die aan de gang zijn op de waarderingsdatum. Dat element is van essentieel belang, aangezien voor beëindigde en als vergelijkingspunt geanalyseerde transacties in het beste geval reeds verschillende maanden verstreken zijn.

De marktfactoren die het rendement bepalen, zijn legio. Diverse factoren kunnen van belang zijn naargelang van het type kopers. Per saldo bepaalt het spel van vraag en aanbod op de investeringsmarkt of de kopers kunnen profiteren van een hoog rendement dan wel gedwongen worden genoegen te nemen met een lager rendement of gewoonweg af te zien van de aankoop van het vastgoed.

In de huidige marktsituatie overschrijdt de investeringsvraag ruimschoots het aanbod. Verder stonden de rendementen voor alle soorten vastgoed de afgelopen twee jaar onder een sterke neerwaartse druk. Een waardering is klaarblijkelijk een waardeoordeel uitgesproken op een welbepaald tijdstip met dien verstande dat waarden net zo goed kunnen stijgen als dalen. Dat is bovendien een van de redenen waarom vastgoed een hoger rendement oplevert dan liquide financiële instrumenten.

De uit de waardering voortvloeiende brutowaarde is te beschouwen als ons oordeel over de prijs die de koper mogelijkerwijs bereid is te betalen voor dat goed, met inbegrip van de niet-terugvorderbare overdrachtskosten zoals de registratierechten. De nettowaarde is de overeenkomstige waarde zonder deze kosten (bijvoorbeeld als de overdrachtskosten 10% bedragen, dan is de nettowaarde gelijk aan de brutowaarde gedeeld door 1,1). Dat laatste cijfer is dan ons oordeel over de prijs die mogelijkerwijs wordt opgenomen in een hypothetische

verkoopovereenkomst en op basis waarvan de overdrachtskosten worden berekend. Voor de andere kosten die daarbij kunnen komen in een verkooptransactie, zoals de advocatenkosten of erelonen van makelaars, wordt niets in mindering gebracht.

Wij hebben ook een advies opgenomen over de reële waarde die overeenstemt met de brutowaarde na aftrek van 2,5% overdrachtsrechten.

Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen

De gemaakte uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt, tenzij ze economische voordelen in zich bergen. Deze uitgaven worden geactiveerd indien ze de verwachte economische voordelen doen toenemen.

Verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging wordt opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek “Resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen”, en wordt bij de resultaatverwerking toegewezen aan het overgedragen resultaat. De voor de verkoop van gebouwen betaalde commissielonen, de transactiekosten en de aangegane verplichtingen maken integrerend deel uit van de uit de verkoop gerealiseerde meerwaarden (winsten) of minderwaarden (verliezen).

Projectontwikkelingen

Gebouwen die in aanbouw of ontwikkeling zijn met het oog op toekomstig gebruik als vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als projectontwikkelingen en tegen reële waarde gewaardeerd tot na de voltooiing van de bouw of ontwikkeling.

Op dat ogenblik worden ze, nog altijd tegen reële waarde, overgeboekt naar voor verhuur beschikbaar vastgoed.

G. Andere materiële vaste activa

Materiële vaste activa niet zijnde onroerende goederen, waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, na aftrek van de lineaire afschrijvingen zoals berekend op basis van de verwachte gebruiksduur en de bijzondere waardeverminderingverliezen. Het door de Vennootschap gebruikte gebouw wordt tegen reële waarde gewaardeerd.

Tijdens het boekjaar waarin de investering heeft plaatsgehad, worden de afschrijvingen geboekt naar evenredigheid van het aantal gebruiksmaanden van het actief.

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:

- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair: 10%
- IT-apparatuur: 33%
- Standaardsoftware: 33%

Als er indicaties zijn die wijzen op een mogelijk bijzonder waardeverminderingverlies van een actief, moet de boekwaarde worden vergeleken met de

realiseerbare waarde van het actief. Is de boekwaarde groter dan de realiseerbare waarde, dan wordt een bijzonder waardevermindervingsverlies geboekt.

Bij de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, worden de daarmee samenhangende aanschaffingswaarden en afschrijvingen of, wat gebouwen betreft, hun reële waarde uit de balans verwijderd, en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen.

H. Vlottende activa

De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs (= kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen), na aftrek van de waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde of, indien die lager is, tegen de marktwaarde. Bijkomende kosten worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening.

I. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten de zichtrekeningen, kasmiddelen en kortlopende beleggingen. In zoverre de waardeveranderingen die ze ondergaan verwaarloosbaar zijn, worden ze gewaardeerd tegen hun nominale waarde.

J. Eigen vermogen

De door de Vennootschap uitgegeven eigenvermogensinstrumenten worden geboekt tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, onder aftrek van de emissiekosten.

Dividenden worden pas geboekt nadat ze werden goedgekeurd door de algemene aandeelhoudersvergadering.

K. Voorzieningen

Er wordt een voorziening in de balans opgenomen indien:

- Ascencio cva of een van haar dochterondernemingen een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van kasmiddelen vereist zal zijn om die verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

De voorziening wordt bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te disconteren (= contant te maken) tegen een marktrentevoet die in voorkomend geval het specifieke risico van de verplichting weergeeft.

L. Handelsschulden

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs per balansdatum.

M. Rentedragende leningen

Rentedragende leningen worden gewaardeerd tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, na aftrek van de direct toerekenbare kosten. Daarna worden ze opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij het verschil tussen de kostprijs en de aflossingswaarde in de resultatenrekening wordt opgenomen over de duur van de lening volgens de effectieve rentevoetmethode.

N. Opbrengsten

De opbrengsten omvatten de brutohuuropbrengsten en de opbrengsten uit dienstverlening en gebouwenbeheer, en worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de ontvangen vergoeding. De aan klanten verleende huurkortingen en de huurvoordelen (incentives) worden verwerkt in mindering op de huuropbrengsten over de duur van de huurovereenkomst (die te verstaan is als de periode tussen de datum van inwerkingtreding en de eerste opzeggingsdatum van de overeenkomst).

O. Kosten

De kosten van betaalde diensten, met inbegrip van de voor rekening van huurders gedragen kosten, zijn begrepen in de directe huurlasten. De terugverdering van deze kosten bij de huurders wordt afzonderlijk gepresenteerd.

P. Aan vastgoedmakelaars betaalde commissies en andere transactiekosten

De commissies met betrekking tot de verhuur van onroerende goederen worden verwerkt als lopende uitgaven van het boekjaar.

De betaalde commissies in het kader van de verwerving van onroerende goederen, de registratierechten, de notariskosten en de andere bijkomende kosten worden gelijkgesteld met transactiekosten en opgenomen in de verwervingskosten van het verworven onroerend goed.

Q. Belastingen

De belasting op het resultaat van het boekjaar is inclusief de winstbelasting over de verslagperiode. De belasting op het resultaat wordt in de resultatenrekening opgenomen met uitzondering van het gedeelte van de direct in het eigen vermogen opgenomen elementen, in hetwelk geval de belasting in het eigen vermogen wordt opgenomen. Winstbelastingen over de verslagperiode zijn te verstaan als de geraamde belastingen die verschuldigd zijn op de belastbare inkomsten van het afgelopen boekjaar, berekend tegen het op de balansdatum van kracht zijnde belastingtarief, alsook elke aanpassing van belastingsschulden uit de voorgaande boekjaren.

Exit taks is te verstaan als de belasting op de meerwaarde uit de fusie tussen een vastgoedbevak en een vennootschap die niet het statuut van vastgoedbevak heeft. Indien een vennootschap die niet het statuut van vastgoedbevak heeft in de consolidatie wordt opgenomen, wordt de exit taks verwerkt als overgenomen verplichting en dus niet

in de resultatenrekening geboekt. Elke navolgende aanpassing van deze verplichting uit hoofde van exit taks wordt in de resultatenrekening opgenomen.

TOELICHTING 2: Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen

De vastgoedbeleggingen, die vrijwel het volledige vermogen van Ascencio vormen, worden geraamd tegen hun reële waarde zoals bepaald door een onafhankelijke deskundige.

De reële waarde van de renteswaps (IRS - Interest Rate Swaps) is het geraamde bedrag van de door Ascencio te ontvangen of te betalen vergoeding om haar posities op de balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op die datum geldende contantkoers (spot rate) en termijnkoers (forward rate), de waarde van de optie en de kredietwaardigheid of solvabiliteit van de tegenpartijen.

Alle derivaten worden geherwaardeerd volgens dezelfde veronderstellingen over de rendementscurve van rentevoeten (yield curve) en koersbeweeglijkheid (volatiliteit) met gebruikmaking van een onafhankelijke applicatie van de leverancier van de marktgegevens. Deze herwaardering wordt vergeleken met die van de banken; elk verschil van materieel belang tussen beide herwaarderingen wordt gedocumenteerd.

Bovendien heeft de Vennootschap geen materiële veranderingen moeten aanbrengen in de toepassing van haar grondslagen voor financiële verslaggeving.

Bij het beheer van haar eigen vermogen streeft de Vennootschap de volgende doelstellingen na:

- het continuïteitsbeginsel (going concern principle) vrijwaren in haar bedrijfsvoering;
- een toereikend rendement veiligstellen voor de aandeelhouders.

Bij het opstellen van haar geconsolideerde financiële overzichten dient de Vennootschap bepaalde significante boekhoudkundige beoordelingen te formuleren bij de toepassing van haar grondslagen voor financiële verslaggeving (zoals het identificeren van bedrijfscombinaties) en bepaalde schattingen uit te voeren (bijvoorbeeld het toetsen van goodwill op bijzondere waardeverminderv verliezen). Om deze veronderstellingen te formuleren kan het management zich baseren op zijn ervaring, op de bijstand van derden (met name vastgoeddeskundigen) en op andere als relevant aangemerkte factoren. De feitelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. In voorkomend geval worden deze schattingen op gezette tijden herzien en waar nodig bijgesteld.

TOELICHTING 3: Beheer van financiële risico's

Financierings- en renterisico

Alle kredieten zijn uitgedrukt in euro. De Vennootschap loopt bijgevolg geen enkel valutarisico. Voor

de kredieten met een duidelijk omschreven looptijd worden de rentevoeten contractueel vastgelegd voor de volledige kredietduur. Daardoor blijft elke rentestijging zonder gevolg voor de financiële kosten van de Vennootschap. Dat is het geval voor de leasings en investeringskredieten.

Kredietverstrekking in de vorm van vastetermijnvoorschotten blijft de belangrijkste financieringsbron (variabele rentevoet). Deze kredietvorm is echter gevoeliger voor het verloop van de rentevoeten. Afdekkingsinstrumenten maken het evenwel mogelijk dat risico in hoge mate te beperken afhankelijk van de marktkansen en het risico dat de Vennootschap bereid is te dragen.

Zo heeft een simulatie van de schuldenlast per 30 september 2011 bijvoorbeeld aangetoond dat een rentestijging met 100 basispunten de financiële kosten met circa 0,3 miljoen EUR zou doen toenemen.

Kredietrisico

Het krediet- of tegenpartijrisico is het risico dat verlies wordt geleden op een schuldvordering of, algemener, het risico dat een derde zijn schuld niet tijdig betaalt. Dit risico hangt uiteraard af van drie factoren: het bedrag van de schuldvordering, de kans op wanbetaling en het deel van de schuldvordering dat in geval van wanbetaling wordt teruggevorderd.

Dit risico wordt fors verminderd doordat over het algemeen gevraagd wordt de huur vooruit te betalen, meestal aan het begin van de huurperiode (doorgaans wordt de huur driemaandelijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van onze debiteuren.

Liquiditeits- en tegenpartijrisico

Tot op heden beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 175 miljoen EUR. Van dit totaal vervalt 150 miljoen EUR op 31 december 2011. In het laatste semester van het boekjaar heeft Ascencio deze kredietlijnen geherfinancierd zodat de Vennootschap vandaag beschikt over een totale kredietruimte van 155 miljoen EUR met een gemiddelde looptijd van vijf jaar. Deze kredietlijnen hebben een looptijd van twee tot zeven jaar.

Ascencio doet vandaag een beroep op verschillende toonaangevende banken in België, niet alleen om haar financieringsbronnen en renteafdekkingsinstrumenten breed te spreiden, maar ook om zich te beschermen tegen het mogelijk in gebreke blijven van deze instellingen.

Daarbij is het met name de bedoeling de schuldratio van de vastgoedbevak te handhaven beneden de totale schuldenlast van 65% die wordt voorgeschreven in het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks. Op 30 september 2011 komt de geconsolideerde schuldratio van Ascencio vóór winstuitkering uit op 41,3%, tegenover 44,5% op 30 september 2010.

Gelet op het bijzondere statuut van Ascencio, het type goederen waarin zij investeert en de duurzame vertrouwensrelatie die zij met de kernspelers in de sector onderhoudt, niet alleen in België, maar

gaandeweg ook in Frankrijk, is het risico dat haar kredietlijnen niet verlengd worden van te verwaarlozen betekenis.

Ascencio beschikt op 30 september 2011 nog over een opnameruimte van 65 miljoen EUR op haar kredietlijnen.

Na de op de algemene vergadering van 16 december 2011 voorgestelde dividenduitkering komt de schuldratio uit op 44,6%.

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

Het vastgoedvermogen van Ascencio cva wordt als volgt samengesteld:

1. Fusies, splitsingen en inbrengen bij oprichting

Op 26 en 27 oktober 2006 hebben de aandeelhouders van de Vennootschap ingestemd met de hieronder beschreven fusies door overname, gedeeltelijke splitsingen en inbrengen in natura. Als vergoeding voor deze verrichtingen heeft de Vennootschap 2968125 nieuwe aandelen uitgegeven. De datum van inwerkingtreding van de fusies en splitsingen werd vastgelegd op 31 oktober 2006.

Op het ogenblik van deze verrichtingen werd een verschil van 4289000 EUR tussen de investeringswaarde van de voor de kapitaalsverhoging ingebrachte gebouwen en de overeenkomstig IAS 40 berekende reële waarde geboekt onder de rubriek F van de verplichtingen, getiteld "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

Verrichting	Aan de Vennootschap overgedragen nettoactief	Aantal uitgegeven aandelen
Gedeeltelijke splitsing van Trevista nv en Immo V.S.G. nv	5 662,0	115859
Gedeeltelijke splitsing van Adamas International nv en Opora nv	6 099,3	124808
Gedeeltelijke splitsing van Immo Legrand nv en Lemcy nv Fusie door overname van Industril nv	5 401,6	110529
Gedeeltelijke splitsing van Centre Commercial Régence nv Inbreng in natura door de heer Rossetto	18 024,3	368823
Fusies door opslorping van Amimmo nv, Lojefrac nv, Immotoll nv, Arti 13 nv, Filimomm nv, Devibel nv Gedeeltelijke splitsing van Gustave Mommaerts & Cie nv Inbreng in natura door de heer Jean-Claude de Meester de Ravenstein	12 325,0	252200
Fusie door overname van Fremespar nv	12 508,6	255957
Gedeeltelijke splitsing van Wininvestissements nv	6 874,7	140672
Inbreng in natura door Fortis Insurance Belgium	35 950,5	735637
Gedeeltelijke splitsing van Mecco Gossent nv	42 206,0	863640
Totaal	145 052,0	2 968 125

2. Verwerving van vastgoedvennootschappen

De Vennootschap heeft 100% van het aandelenkapitaal verworven van de volgende ondernemingen:

Verwervingsdatum

- Misa Belgique nv op **11 mei 2006**
- Groep Lambert International nv op **29 juni 2006**
- Le Cochet nv op **6 september 2006**
- Jyp Immo nv op **7 maart 2007**
- Store Invest Development nv en L'Orchidée Plaza bvba op **7 september 2007**
- LSI Retail nv, LSI Projects nv en Immatov nv op **9 november 2007**
- SCI Mas des Abeilles, SCI Kevin, SCI Harfleur 2005, SCI Echirolles Grugliasco, SCI La Pierre de l'Isle, SCI ZTF Essey les Nancy en SCI Candice Brives op **15 april 2010**.
- SCI Cannet Jourdan, SCI Clermont Saint Jean, SCI de la Cote op **25 november 2010**
- SCI du Rond Point, SCI Seynod Barral op **23 december 2010**

Datums van fusies door overname

- Misa Belgique nv, Groep Lambert International nv en Le Cochet nv werden op **10 januari 2007** overgenomen door Ascencio cva.
- Jyp Immo nv werd op **7 september 2007** overgenomen.
- LSI Retail nv, LSI Projects nv, Immatov nv, Store Invest Development nv en L'Orchidée Plaza bvba werden op **22 september 2008** overgenomen.
- Al deze overnames van ondernemingen werden gefinancierd uit bankleningen.

De werkelijke overnameprijs voor de portefeuille in handen van Store Invest Development nv en L'Orchidée Plaza bvba bedroeg 11334000 EUR, zijnde 589000 EUR minder dan de investeringswaarde van 11923000 EUR die op de overnamedatum door de deskundige werd bepaald.

De werkelijke overnameprijs voor de portefeuille in handen van LSI Retail nv, LSI Projects nv en Immatov nv bedroeg 35950000 EUR, zijnde 147000 EUR meer dan de investeringswaarde van 35803000 EUR die op de overnamedatum door de deskundige werd bepaald.

Aangezien elke onderneming die tijdens het boekjaar werd overgenomen slechts enkele gebouwen in bezit had, vormen zij naar het oordeel van de Vennootschap geen geïntegreerde reeks activiteiten en activa in de zin van een bedrijfscombinatie ("business combination") in IFRS 3, met uitzondering van de portefeuille "Grand Frais" die bestaat uit zeven burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières).

Deze ondernemingen werden vanaf de overnamedatum geconsolideerd.

Verwerving van de portefeuille "Grand Frais"

Op 15 april 2010 heeft de Vennootschap 100% van het aandelenkapitaal van zeven burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières) naar Frans recht overgenomen, te weten SCI Mas des Abeilles, SCI Kevin, SCI Harfleur 2005, SCI Echirolles Grugliasco, SCI La Pierre de l'Isle, SCI ZTF Essey les Nancy en SCI Candice Brives.

Elk van deze SCI's is eigenaar van een gebouw dat in hoofdzaak wordt verhuurd aan de leden van het economische samenwerkingsverband (ESV) "Grand Frais".

De geconsolideerde pro-formabalans van deze zeven SCI's op de overnamedatum ziet er als volgt uit:

Miljoen EUR				
Vastgoedbeleggingen		21,4	Eigen vermogen	8,1
Diverse vlottende activa		1,0	Schulden	14,3
TOTAAL activa		22,4	Totaal eigen vermogen en verplichtingen	22,4

De weerslag van deze overname op het boekjaar afgesloten per 30 september 2010 bedraagt 0,7 miljoen EUR wat de huurinkomsten betreft, en 0,5 miljoen EUR wat het nettoresultaat betreft.

Had de Vennootschap de overname uitgevoerd op 1 september 2009, dan zou dat een invloed van 1,5 miljoen EUR hebben gehad op de huurinkomsten.

Het netto uitbetaalde bedrag (9,1 miljoen EUR – zie geconsolideerd kasstroomoverzicht) komt overeen met de som van de reële waarde van de overgenomen activa en verplichtingen (8,8 miljoen EUR) en van de overnamegoodwill (0,3 miljoen EUR – zie toelichting 5bis).

Op 25 november 2010 en 23 december 2010 verwierf Ascencio de aandelen van vijf burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières), elk eigenaar van een winkel "Grand Frais". Met deze operatie was een investering gemoeid van 16 miljoen EUR. De verworven gebouwen worden verhuurd aan de partners van de winkelketen "Grand Frais" voor een vaste termijn van negen jaar die is ingegaan op 1 juli 2009.

In januari 2011 maakte de vastgoedbevak de overname bekend in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering) van een retailpark met een oppervlakte van 3585 m² in de gemeente Pontet, bij Avignon.

Op 19 juli 2011 verwierf de vastgoedbevak een retailpark in aanbouw met een oppervlakte van 8900 m² dat reeds via langetermijncontracten voorverhuurd wordt aan gerenommeerde winkelbedrijven zoals Orchestra, Quick, Chaussée, Maxi Zoo of Joué Club.

De overeengekomen aanschaffingswaarde van het afgewerkte vastgoedcomplex bedraagt ruim 16 miljoen EUR¹ (via de inkoop van aandelen van de burgerlijke vastgoedvennootschap).

3. Aankoop van gebouwen

Tijdens het eerste boekjaar afgesloten per 30 september 2007 heeft de Vennootschap acht gebouwen gekocht voor een bedrag van 13136000 EUR (inclusief kosten).

Tijdens het tweede boekjaar afgesloten per 30 september 2008 heeft de Vennootschap twee gebouwen gekocht voor een bedrag van 3387000 EUR inclusief overnamekosten. Die gebouwen worden verhuurd aan de winkelketel PRIMO.

Tijdens het derde boekjaar afgesloten per 30 september 2009 heeft de Vennootschap een winkelcomplex in Jemappes gekocht voor een bedrag van 9769000 EUR alle kosten inbegrepen.

In januari 2011 maakte de vastgoedbevak de overname bekend in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering) van een retailpark met een oppervlakte van 3585 m² in de gemeente Pontet, bij Avignon.

De overeengekomen aanschaffingswaarde van het voltooide vastgoedcomplex bedraagt 6 miljoen EUR¹.

Ascencio verwierf op 1 juni 2011 het door Altarea ontwikkelde retailpark "Le Parc des Bouchardes". Dit retailpark telt 21 winkelpanden en ging open in het voorjaar van 2009.

De door Ascencio overgenomen winkelpanden vertegenwoordigen een oppervlakte van 11618 m². Het winkelcomplex heeft 693 parkeerplaatsen. De acquisitie vond plaats tegen een nettoverkoopprijs van 20,7 miljoen EUR².

Al deze overnames van onroerende goederen werden gefinancierd uit bankleningen.

4. Verkoop van gebouwen

De Vennootschap heeft tijdens het boekjaar afgesloten per 30 september 2010 drie gebouwen verkocht:

- een gebouw in Hoboken voor een bedrag van 0,7 miljoen EUR;
- een gebouw met meervoudige bestemming in Zaventem voor een bedrag van 1 miljoen EUR;
- een gebouw met meervoudige bestemming in Sint-Lambrechts-Woluwe voor een bedrag van 1,1 miljoen EUR.

Tijdens het boekjaar afgesloten per 30 september 2011 werden drie gebouwen verkocht waarvoor op 30 september 2010 een voorlopige koopovereenkomst werd gesloten. Al deze gebouwen zijn niet-commerciële activa en werden verkocht als onderdeel van het arbitragebeleid dat Ascencio op haar niet-commerciële activa toepast.

De ontvangen of in de koopovereenkomst bepaalde verkoopprijs bedraagt niet minder dan de laatste waarde die door de vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak werd geschat.

¹ De aanschaffingswaarde van deze panden lag beneden de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd berekend.

² Iets meer dan de waarde die werd bepaald door de deskundige Jones Lang LaSalle.

TOELICHTING 5: Gesegmenteerde informatie

	Handelsgebouwen		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	30/9/2011	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010
Resultatenrekening								
Huurinkomsten en doorrekening van huurlasten	18 745	16 364	2 270	2 361			21 015	18 725
Vastgoedkosten	-1 730	-1 757	-344	-365			-2 074	-2 122
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten					-2 137	-2 806	-2 137	-2 806
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	17 015	14 607	1 926	1 996	-2 137	-2 806	16 804	13 797
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2 267	1 098	-1 145	177			1 122	1 275
Operationeel resultaat	19 282	15 705	781	2 173	-2 137	-2 806	17 926	15 072
Financieel resultaat					-5 421	-7 912	-5 421	-7 912
Belastingen					5	15	5	15
Nettoresultaat	19 282	15 705	781	2 173	-7 553	-10 703	12 510	7 175

	Handelsgebouwen		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	30/9/2011	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010
Activa								
Goodwill	292	292					292	292
Vastgoed-beleggingen	304 649	247 017	28 758	30 181			333 407	277 198
Andere materiële vaste activa					585	566	585	566
Financiële vaste activa		287			45	47	45	334
Activa bestemd voor verkoop	450			3 099			450	3 099
Andere vlottende activa					9 576	4 465	9 576	4 465
Totaal activa	305 391	247 596	28 758	33 280	10 206	5 078	344 355	285 954

Eigen vermogen en verplichtingen

Eigen vermogen					189 414	146 110	189 414	146 110
Verplichtingen					154 941	139 844	154 941	139 844
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	0	0	0	0	344 355	285 954	344 355	285 954

TOELICHTING 5bis: Goodwill

Stand per 30 september 2010	292
Goodwill uit overnames tijdens het boekjaar 2010-2011	0
Stand per 30 september 2011	292

Aangezien Ascencio in april 2010 de zeggenschap heeft verkregen van een geïntegreerde reeks activiteiten en activa die voldoen aan de definitie van een bedrijfscombinatie ("business combination"), werd de norm IFRS 3 - "Bedrijfscombinaties" toegepast; het positieve verschil tussen de overnamekosten en het aandeel van de Groep in de reële waarde van het verworven nettoactief heeft 292000 EUR goodwill opgeleverd.

Toetsing op bijzondere waardevermindering

Tijdens het boekjaar 2011 werd de goodwill getoetst op bijzondere waardevermindering door de netto-boekwaarde van de groepen onroerende goederen (dat wil zeggen de reële waarde plus de goodwill) te vergelijken met de conventionele waarde die bij overname wordt aangeboden. Uit deze toetsing bleek dat de goodwill geen bijzonder waardeverminderingverlies heeft ondergaan.

Een wijziging in een orde van grootte van 0,1% van de disconteringsvoet die werd toegepast voor de schatting tegen reële waarde van de portefeuille "Grand Frais" geeft aanleiding tot een variatie in reële waarde ten belope van 0,3 miljoen EUR van deze portefeuille.

TOELICHTING 6: Vastgoedbeleggingen

1. Vastgoedbeleggingen

	30/09/2011	30/09/2010
Stand primo boekjaar	277 105	260 728
Verwervingen van vastgoedvennootschappen	16 983	21 111
Verwervingen van gebouwen	20 672	
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen		
Overdrachten		-2 782
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-450	-3 099
Variaties in de reële waarde	844	1 147
Meerwaarde op verkoop gebouwen		
Stand ultimo boekjaar⁽¹⁾	315 154	277 105

¹ Dit bedrag moet samengeteld worden bij de reële waarde van projectontwikkelingen in punt 2 hierna om de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen te krijgen

De vastgoeddeskundige voert per kwartaal een waardering uit van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de nationale en internationale waarderingsnormen (International Valuation Standards) alsook de nadere toepassingsregels ervan, meer in het bijzonder met betrekking tot de waardering van vastgoedbevaks. De reële waarde is te verstaan als meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopsomstandigheden tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, na aftrek van de overdrachtskosten.

In de investeringswaarde wordt geen rekening gehouden met de toekomstige investeringsuitgaven die de onroerende goederen zullen verbeteren; noch met de toekomstige voordelen die aan deze uitgaven verbonden zijn. Ze berust op de contante waarde (op gediscoteerde basis) van de toekomstige net-huurprijzen van elk gebouw verminderd met de

onderhoudskosten die gedragen worden door de eigenaars. De disconteringsvoet hangt voornamelijk af van de disconteringsvoeten die worden vastgesteld op de vastgoedbeleggingsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurders op de waarderingsdatum. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw.

De reële waarde per 30 september 2011 werd bepaald op basis van deskundige schattingen die Jones Lang Lasalle en Cushman & Wakefield op die datum hebben uitgevoerd. Bij weten van de statutaire zaakvoerder zijn er geen feiten of gebeurtenissen die erop wijzen dat deze waarden ingrijpende wijzigingen hebben ondergaan sinds de laatst uitgevoerde waardering.

2. Projectontwikkelingen

Projectontwikkelingen (lopende of nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten) zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende

gebouwen in de vorm van investeringen. Zij worden eveneens tegen reële waarde gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de bezettingsgraad.

	30/09/2011	30/09/2010
Stand primo boekjaar	93	34
Investeringen	18 253	59
Verwervingen		
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	-93	
Overdrachten		
Variaties in de reële waarde		
Stand ultimo boekjaar⁽¹⁾	18 253	93

¹ Dit bedrag moet samengeteld worden bij de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in punt 1 hiervoor om de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen te krijgen

TOELICHTING 7: Andere materiële vaste activa

	Niet-productieve gebouwen		Andere		Totaal	
	30/9/2011	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010	30/9/2011	30/9/2010
Beginsaldo	554	554	12	38	566	592
Verwervingen			36		36	0
Overdrachten					0	0
Afschrijvingen			-17	-26	-17	-26
Waardeverandering					0	0
Eindsaldo	554	554	31	12	585	566

De post "Gebouwen" vertegenwoordigt het gedeelte van het gebouw gelegen in de Avenue Jean-Mermoz te Gosselies, dat als zetel wordt gebruikt door de Vennootschap.

Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

TOELICHTING 8: Kortlopende handelsvorderingen

Dagen verlopen sinds de vervaldatum	< 30 dagen	31 tot 60 dagen	61 tot 90 dagen	> 90 dagen	Totaal
Handelsvorderingen per 30/09/2011	1 311	114	50	94	1 569
Handelsvorderingen per 30/09/2010	613	165	23	140	941
Handelsvorderingen per 30/09/2009	710	82	17	111	920

De handelsvorderingen bestaan meer in het bijzonder uit de vorderingen op de Franse huurders (0,9 miljoen EUR) die in september worden gefactureerd wat de huur van het laatste kalenderkwartaal betreft.

Per 30 september 2011 werd in de resultatenrekening een bedrag van 49000 EUR (165000 EUR per 30 september 2010) geboekt als waardevermindering op de handelsvorderingen.

TOELICHTING 9: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	30/09/2011	30/09/2010
Terug te vorderen roerende voorheffing		
Terug te vorderen vennootschapsbelasting	98	67
Terug te vorderen btw	33	31
Terug te vorderen registratierechten		
Vooruitbetalingen	16	78
Andere	2	
Totaal ultimo boekjaar	149	176

TOELICHTING 10: Historisch overzicht van het maatschappelijk kapitaal en de reserves

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 25037000 EUR per 30 september 2011 en wordt vertegenwoordigd door 4172875 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 156956000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremies zoals die vermeld staan in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2011 komen respectievelijk uit op 24120000 EUR en 155963000 EUR na aftrek van in totaal 1910000 EUR kapitaalsverhogingskosten (bij oprichting van de vastgoedbevak en naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 3 november 2010).

Het verloop van het aantal effecten tijdens het boekjaar kan als volgt worden samengevat:

Aantal aandelen bij oprichting van de Vennootschap	2 500
Splitsing door vijf van het aandeel op 23 oktober 2006	10 000
Aandelen uitgegeven ter gelegenheid van de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap in 2006, zoals uiteengezet in toelichting 4	2 968 125
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 3 november 2010	1 192 250
Aantal aandelen op 30 september 2011	4 172 875

De statutaire zaakvoerder verklaart dat er geen ander stemrecht verbonden is aan de aandelen van de vastgoedbevak.

Het verloop van de statutaire reserves van 1 oktober 2010 tot 30 september 2011 (vóór resultaatverwerking) ziet er als volgt uit:

Beschikbare reserves per 30 september 2010	2 564
Resultaat van het boekjaar afgesloten per 30 september 2010	7 175
Dividenduitkering voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2010	-8 107
Beschikbare reserves per 30 september 2011	1 632

TOELICHTING 11: Nettoresultaat en dividend

De gewone algemene vergadering van 16 december 2010 heeft ingestemd met de voorgestelde dividend-uitkering van het voorgaande boekjaar afgesloten per 30 september 2010, zijnde een brutobedrag van in totaal 8 107 000 EUR (wat neerkomt op 2,72 EUR bruto per aandeel). Dit dividend werd betaalbaar gesteld op 23 december 2010.

Het statutaire nettoresultaat van het boekjaar afgesloten per 30 september 2011 komt uit op 12 510 000 EUR (7 175 000 EUR per 30 september 2010). Een brutobedrag van 11 340 000 EUR, wat neerkomt op 2,7176 EUR bruto per aandeel, zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van 16 december 2011 als vergoeding voor het kapitaal op basis van het nettoresultaat zoals dit blijkt uit van de enkelvoudige jaarrekening.

Voorgestelde resultaatverwerking op basis van de enkelvoudige jaarrekening (in duizend EUR)	30/09/2011	30/09/2010
Te bestemmen winst	12 510	7 175
Onttrekking aan het eigen vermogen		
- aan de reserves		932
- aan de overgedragen resultaten		
Toevoeging aan het eigen vermogen	1 170	
- aan de andere reserves		
- aan de overgedragen resultaten		
Over te dragen winst		0
Uit te keren winst	11 340	8 107
- Vergoeding voor het kapitaal		
Bedrag van de reserves na uitkering	2 802	1 632
Bedrag van de overgedragen resultaten	0	0

TOELICHTING 12: Financiële instrumenten

De Vennootschap heeft voor in totaal 85 miljoen EUR ingeschreven op vier renteaftdekkingsinstrumenten.

Op het eerste afdekkingsinstrument werd ingeschreven bij ING. Dit instrument is van het type 'Callable IRS' en bestaat uit een renteswap (IRS - Interest Rate Swap) waarmee een vaste rentevoet kan worden verkregen gedurende een bepaalde periode en een optie die ingaat na afloop van diezelfde periode en die de bank het recht geeft om de afdekking elk kwartaal te beëindigen of voort te zetten tot de eindvervaldag van het contract.

Op het tweede instrument werd ingeschreven bij BNP Paribas Fortis; dit instrument was aanvankelijk een 'Callable IRS'. De Vennootschap heeft in

maart 2011 de optie teruggekocht waarover de bank beschikte en die haar de mogelijkheid bood het contract te beëindigen. Als gevolg van deze transactie is het instrument een klassieke renteswap (IRS) geworden van het type "plain vanilla swap".

In augustus 2011 heeft de Vennootschap ingeschreven op de laatste twee instrumenten, allebei van het type "plain vanilla IRS".

In het kader van de verwerving van de "Grand Frais"-vastgoedportefeuille werden vier andere afdekkingsinstrumenten (van het type IRS) opgenomen.

Deze afdekkingsinstrumenten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd aan het einde van elk kwartaal, zoals berekend door de uitgevende financiële instelling.

Type	Bank	Bedrag '000 EUR	Eind-vervaldag	Rentevoet	Voorwaarden	Reële waarde per 30/9/11 ('000 EUR)
IRS	Fortis	20 000	30/09/22	3,70%		-2 551
Callable IRS	ING	50 000	30/06/18	4,35%	Callable iedere drie maanden	-7 916
IRS	ING	7 500	12/08/18	2,39%		-181
IRS	CBC	7 500	12/08/21	2,76%		-297
IRS	CIC	1 381	29/08/14	4,57%		-106
IRS	CIC	972	05/07/12	4,95%		-17
IRS	CIC	740	31/10/14	4,57%		-48
IRS	CIC	574	15/10/14	4,57%		-43

Ascencio past geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) toe op de financiële afdekkingsinstrumenten in haar bezit. Deze instrumenten worden bijgevolg als instrumenten voor handelsdoeleinden (trading instruments) beschouwd overeenkomstig de IFRS. De marktwaardeverandering wordt rechtstreeks en integraal geboekt in de resultatenrekening.

De marktwaarde van de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) wordt overigens op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waarbij die instrumenten werden verworven.

Per 30 september 2011 is een bedrag van 533000 EUR (30 september 2010: 3660000 EUR) ten laste van het financiële resultaat geboekt, zijn de variatie in reële waarde van de derivaten waarop geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) in de zin van IAS 39 wordt toegepast.

Deze derivaten zijn van "niveau 2" in de zin van IFRS 7¹.

¹ Overeenkomstig IFRS 7, alinea p27A, moet een entiteit waarderingen tegen reële waarde van haar financiële instrumenten classificeren volgens een reëlewaardehiërarchie die het belang van de bij de waarderingen gebruikte inputs weerspiegelt. Deze reëlewaardehiërarchie moet de volgende niveaus hebben:

- a) genoteerde prijzen op actieve markten voor hetzelfde instrument (zonder het instrument aan te passen of de samenstelling ervan te wijzigen) (niveau 1);
- b) genoteerde prijzen op actieve markten voor vergelijkbare activa of verplichtingen en de waarderingstechnieken waarvan alle belangrijke inputs berusten op waarneembare marktgegevens (niveau 2); en
- c) waarderingstechnieken waarvan de belangrijke inputs niet allemaal berusten op waarneembare marktgegevens (niveau 3).

TOELICHTING 13: Financiële schulden

		Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend na vijf jaar
Vastetermijnvoorschotten (roll-over)	30/09/2010	108 544		108 544	
	30/09/2011	110 055	94 930	15 125	
Leasingschulden	30/09/2010	3 949	665	2 806	478
	30/09/2011	3 805	798	2 796	211
Investeringskredieten	30/09/2010	12 284	1 216	6 125	4 943
	30/09/2011	24 530	1 580	17 623	5 327
Totaal	30/09/2010	124 777	1 881	117 475	5 421
	30/09/2011	138 390	97 308	35 544	5 538

De schulden aan kredietinstellingen zijn voornamelijk met vlottende rentevoet, een bedrag van 85 miljoen EUR valt onder vier afdekkingsinstrumenten waarvan de voorwaarden vermeld staan in toelichting 12.

De Vennootschap beschikt over een totale kredietlijn van 175 miljoen EUR bij verschillende financiële instellingen (BNP Paribas Fortis, CBC Bank, ING Bank). De toegekende kredietlijnen lopen tot in december 2011 voor 150 miljoen EUR en tot in juni 2014 voor 25 miljoen EUR. Ze kunnen worden gebruikt in de vorm van een of meer voorschotten waarvan de renteperioden twaalf maanden niet mogen overschrijden. Per 30 september 2011 was 110 miljoen EUR van deze kredietlijnen opgenomen.

In de algemene voorwaarden van deze kredieten staan geen andere bijzondere voorwaarden dan dat de bepalingen in het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks nageleefd moeten worden, meer in het bijzonder dat de schuldratio niet meer mag bedragen dan 65%¹.

Tot op heden beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 175 miljoen EUR. Van dit totaal vervalt 150 miljoen EUR op 31 december 2011. In het laatste semester van het boekjaar 2010-2011 heeft Ascencio deze kredietlijnen geherfinancierd zodat de Vennootschap vandaag beschikt over een totale kredietruimte van 155 miljoen EUR met een gemiddelde looptijd van vijf jaar. Deze kredietlijnen werden aangegaan bij de belangrijkste Belgische financiële instellingen en hebben een looptijd van twee tot zeven jaar. De vastetermijnvoorschotten met betrekking tot de aldus geherfinancierde kredietlijnen werden overgeboekt naar langlopende schulden.

Tijdens het boekjaar 2011 kwamen de gemiddelde financieringskosten van deze verschillende kredietlijnen uit op 3,97% (inclusief bankmarges).

¹ Op grond van artikel 54 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 is de vastgoedbevak verplicht, indien de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, een financieel plan op te stellen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65%.

TOELICHTING 14: Andere langlopende financiële verplichtingen

	30/09/2011	30/09/2010
Te betalen saldo van de overnameprijs JYP Immo		287
Bancaire renteafdekkingsinstrumenten	11 159	11 885
Ontvangen garanties	478	
Andere	7	18
Totaal ultimo boekjaar	11 644	12 190

TOELICHTING 15: Belastingenschulden

	30/09/2011	30/09/2010
Exit taks		
Te betalen belastingen en btw	473	386
Roerende voorheffing op liquidatiebonus (dochterondernemingen)		
Andere	17	
Totaal ultimo boekjaar	490	386

TOELICHTING 16: Andere kortlopende schulden

	30/09/2011	30/09/2010
Sociale schulden	65	60
Schulden verkopers	1 036	142
Schuld aan de statutaire zaakvoerder Ascencio nv	4	81
Andere	124	
Totaal ultimo boekjaar	1 229	283

TOELICHTING 17: Overlopende rekeningen van de verplichtingen

	30/09/2011	30/09/2010
Toe te rekenen kosten	501	414
Over te dragen opbrengsten/huurgelden	783	384
Andere	8	38
Totaal ultimo boekjaar	1 292	836

TOELICHTING 18: Recuperatie van huurlasten

Voor bepaalde huurders worden de huurlasten op gezette tijden in rekening gebracht in de vorm van voorzieningen. Zodoende worden die huurlasten aan de huurders worden doorberekend voordat de

vastgoedbevak ze daadwerkelijk op zich neemt. Deze huurlasten worden op jaarbasis geregulariseerd. Daardoor kan een licht verschil bestaan tussen de huurlasten die werkelijk in rekening worden gebracht aan de huurders en die welke de vastgoedbevak daadwerkelijk op zich neemt.

	30/09/2011	30/09/2010
Recuperatie van door de huurders te dragen huurlasten	2 335	2 007
Normaal door de huurders te dragen huurlasten	-2 470	-2 051
Totaal ultimo boekjaar	-135	-44

TOELICHTING 19: Technische kosten

Technische kosten zijn te verstaan als de gemaakte uitgaven naar aanleiding van werkzaamheden die betrekking hebben op vastgoedbeleggingen. Deze kosten worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt tenzij ze economische voordelen in zich bergen.

	30/09/2011	30/09/2010
Herstellingen en onderhoud van gebouwen	-761	-1 027
Andere		
Totaal ultimo boekjaar	-761	-1 027

TOELICHTING 20: Beheerkosten vastgoed

	30/09/2011	30/09/2010
Beheerkosten van het patrimonium	-33	-104
Erelonen vastgoeddeskundigen	-137	-121
Bezoldiging, lonen en erelonen zelfstandigen	-307	-387
Andere		-36
Totaal ultimo boekjaar	-477	-648

TOELICHTING 21: Andere vastgoedkosten

	30/09/2011	30/09/2010
Verzekeringen	-82	-67
Taksen ten laste van de vennootschap	-112	-247
Vastgoedrenting, erfpacht, huurlasten	-192	-113
Voorziening voor risico van verontreiniging	-400	
Andere	-50	-20
Totaal ultimo boekjaar	-836	-447

TOELICHTING 22: Algemene kosten

	30/09/2011	30/09/2010
Erelonen van advocaten	-138	-166
Erelonen studiebureaus	-98	-49
Vergoeding zelfstandigen	-344	-304
Vergoeding van de zaakvoerder (vergoeding leden van de rvb)	-54	-81
Vergoeding van de zaakvoerder (4% van het uitgekeerde brutobedrag)	-424	-324
Lonen en salarissen	-370	-334
Erelonen van de commissarissen	-41	-33
Erelonen en kosten voor due diligence	0	-497
Diverse erelonen	-98	-214
IT-kosten	-23	-43
Taksen beleggingsinstellingen, vergoedingen enz.	-162	-123
Pers, media, publicatie, documentatie	-55	-99
Reizen en verplaatsingen in het buitenland	-32	-17
Elektriciteit/water/gas/stookolie	-192	-291
Telefoon	-16	-18
Werkingskosten Frankrijk	-44	-128
Andere diverse algemene kosten	-74	-116
Totaal ultimo boekjaar	-2 165	-2 837

TOELICHTING 23: Gedetailleerde opgave van de andere kosten en operationele opbrengsten

	30/09/2011	30/09/2010
Terugvordering btw (daadwerkelijke bestemming)		25
Terugvordering bij verzekeringsmaatschappijen	24	43
Ontvangen vergoeding bij vervroegde beëindiging huurovereenkomst		
Diverse aanpassingen leveranciersrekening		
Andere diverse opbrengsten	59	155
Afschrijving	-17	-27
Waardevermindering op vordering		-165
Andere diverse kosten	-38	
Totaal ultimo boekjaar	28	31

TOELICHTING 24: Gedetailleerde opgave van het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	30/09/2011	30/09/2010
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	278	128
Andere		
Totaal ultimo boekjaar	278	128

TOELICHTING 25: Financiële opbrengsten

	30/09/2011	30/09/2010
Ontvangen interesten	22	19
Andere		
Totaal ultimo boekjaar	22	19

TOELICHTING 26: Financiële kosten

	30/09/2011	30/09/2010
Interestlasten op leningen	-4 612	-4 230
Andere	-30	
Totaal ultimo boekjaar	-4 642	-4 230

TOELICHTING 27: Andere financiële kosten

	30/09/2011	30/09/2010
Bankkosten, commissies en garanties	-265	-29
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-533	-3 660
Andere	-3	-12
Totaal ultimo boekjaar	-801	-3 701

TOELICHTING 28: Belastingen

	30/09/2011	30/09/2010
Winstbelastingen van dochterondernemingen over de verslagperiode		
Roerende voorheffing	-3	-2
Regularisatie van belastingen	8	17
Totaal ultimo boekjaar	5	15

	30/09/2011	30/09/2010
Resultaat vóór belastingen	12 510	7 175
Vrijgesteld resultaat ingevolge fiscaal statuut van vastgoedbevaks	-12 510	-7 175
Belastbaar resultaat		
Belasting tegen tarief van 33,99%		

Op 30 september 2011 heeft de Vennootschap fiscale verliezen ten belope van ongeveer 1 889 000 EUR. Gelet op het fiscale statuut van de Vennootschap

werd geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen.

TOELICHTING 29: Winst per aandeel

De gewone winst per aandeel (= vóór verwatering) wordt verkregen door de winst van het boekjaar (teller) te delen door het gemiddelde gewogen aantal aandelen in omloop tijdens het boekjaar (noemer).

Aangezien de Vennootschap niet beschikt over instrumenten die een verwaterend effect hebben, is de gewone winst per aandeel gelijk aan de verwaterde winst per aandeel.

	30/09/2011	30/09/2010
Resultaat van het boekjaar (teller) - '000 EUR	12 510	7 175
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop (noemer)	4 172 875	2 980 625
Winst per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)	3,00	2,41

TOELICHTING 30: Informatieverschaffing over verbonden partijen

In de volgende tabel staat een overzicht van alle transacties met de aan Ascencio cva verbonden partijen.

	30/09/2011	30/09/2010
Huurinkomsten		
Mestdagh nv	3 308	3 238
Equilis nv	57	52
Aankopen van diensten		
BNP Paribas Fortis		45
Equilis nv	12	21
Andere verbonden partijen		
Financiële kosten		
BNP Paribas Fortis	1 801	1 553
Creditsaldo van straight loans bij BNP Paribas Fortis	94 930	88 044

TOELICHTING 31: Beloning van het management

De beloning van de statutaire zaakvoerder Ascencio nv is vastgelegd op 4% van het uitgekeerde bedrag, zijnde 454 000 EUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 324 000 EUR in 2010). Dat bedrag wordt pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio cva uitbetaald.

Ascencio nv heeft het afgelopen boekjaar ten bedrage van 54 000 EUR (51 000 EUR in 2010) presentiegeld betaald aan haar bestuurders voor hun

aanwezigheid op de bijeenkomsten van de raad van bestuur en het auditcomité. Deze bedragen worden door Ascencio nv doorberekend aan de vastgoedbevak.

De remuneratie van de effectieve leiders van de Vennootschap, namelijk Somabri bvba, VAL U Invest bvba, Stéphanie Vanden Broecke en Jacqueline Paulus, bedroeg het afgelopen boekjaar 514 000 EUR.

TOELICHTING 32: Dochternvennootschappen

Naam	Directe deelnemingen	Indirecte deelnemingen
Etudibel nv Avenue Jean Mermoz 1 bus 4 – 6041 Gosselies – ondernemingsnummer BE 883.633.970	100%	nihil
SCI Candice Brives 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Echirolles Grugliasco 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Harfleur 2005 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Kevin 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI La Pierre de l'Isle 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Mas des Abeilles 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI ZTF Essey les Nancy 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Cannet Jourdan 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI De La Cote 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Du Rond Point 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Seynod Barral 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Clermont Saint Jean 3, rue de Mailly – 6930 Caluire – France	100%	nihil
SCI Saint Aunes Retail Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - France	100%	nihil

TOELICHTING 33: Erelonen van de commissaris en van de daaraan gelieerde personen

Bezoldiging van de commissaris ('000 EUR)	30/09/2011	30/09/2010
Deloitte Bedrijfsrevisoren	34	33
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten (Deloitte)	39¹	

Alle bedragen zijn uitgedrukt exclusief btw.

TOELICHTING 34: Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum van 30 september 2011 heeft er zich geen enkele andere gebeurtenis van wezenlijk belang voorgedaan die vermeld dient te worden

in de onderhavige geconsolideerde financiële overzichten.

¹ Dit bedrag werd goedgekeurd door het auditcomité en heeft betrekking op de betaalde erelonen in het kader van de kapitaalsverhoging van 3 november 2010.

Verslagen van de commissaris

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 30 september 2011 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde financiële staten evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde financiële staten zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde financiële staten van Ascencio Comm. VA en haar dochterondernemingen (samen «de groep»), opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde financiële staten bestaan uit de geconsolideerde balans op 30 september 2011, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde rondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 344355 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 12510 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde financiële staten valt onder de verantwoordelijkheid van de Zaakvoerder. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en instandhouden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde financiële staten zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde financiële staten 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 financiële staten geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde financiële staten opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een

inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde financiële staten afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of 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 financiële staten ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde financiële staten 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.

Naar ons oordeel, geven de geconsolideerde financiële staten een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 30 september 2011, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de Zaakvoerder.

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

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde financiële staten. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar 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.

Diegem, 9 november 2011
De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Verslag van de commissaris aan de algemene aandeelhoudersvergadering van de vastgoedbevak Ascencio cva over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2010

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit als onderdeel van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening alsook de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd op de geconsolideerde jaarrekening van de vastgoedbevak Ascencio cva en haar dochterondernemingen ("de Groep") over het boekjaar afgesloten per 30 september 2010, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals die door de Europese Unie zijn goedgekeurd, alsook met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans afgesloten per 30 september 2010, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het op die datum afgesloten boekjaar, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 286.635.000 EUR en de geconsolideerde resultatenrekening wordt afgesloten met een winst van het boekjaar ten belope van 7.175.000 EUR.

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 zodat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Op ons rust de 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 der 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 fouten.

Bij het maken van onze risico-inschatting hebben wij rekening gehouden met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening teneinde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel uit te spreken over de doeltreffendheid van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de Groep gemaakte boekhoudkundige schattingen van materieel belang, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van de zaakvoerder en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste verduidelijkingen 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 per 30 september 2010 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 30 september 2010 alsook van haar resultaten en kasstromen voor het op die datum afgesloten boekjaar, in overeenstemming met de IFRS zoals die door de Europese Unie zijn goedgekeurd, alsook met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen.

Bijkomende vermeldingen

De opstelling en inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder.

Op ons rust de verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en informatie op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze accountantsverklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening 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, noch over hun positie, hun te verwachten ontwikkeling of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wel kunnen wij bevestigen dat in de verstrekte gegevens geen kennelijke tegenstrijdigheden noch gevallen van gebrek aan samenhang voorkomen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

10 november 2010,
Commissaris

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises bv o.v.v.e. cvba
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, Vennoot

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans

'000 EUR	30/09/2011	30/09/2010
Actif		
I Vaste activa		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	280 311	255 290
D Projectontwikkelingen	0	0
E Andere materiële vaste activa	585	566
F Financiële vaste activa	23 102	9 598
G Vorderingen financiële leasing	0	0
H Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
I Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
J Uitgestelde belastingen – activa	0	0
Totaal vaste activa	303 999	265 454
II Vlottende activa		
A Activa bestemd voor verkoop	450	3 099
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	733	477
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7 076	1 342
F Kas en kasequivalenten	3 950	2 965
G Overlopende rekeningen	318	15
Totaal vlottende activa	12 527	7 898
Totaal activa	316 526	273 352

'000 EUR		30/09/2011	30/09/2010
Eigen vermogen en verplichtingen			
I	Eigen vermogen		
A	Kapitaal	24 120	17 786
B	Uitgiftepremies	155 963	122 754
C	Eigen aandelen	0	0
D	Reserves	1 632	2 563
E	Resultaat	12 510	7 176
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
	Resultaat van het boekjaar	12 510	7 176
F	Impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4 811	-4 169
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
H	Wisselkoersverschillen	0	
Totaal eigen vermogen		189 414	146 110
II	Verplichtingen		
	Langlopende verplichtingen		
A	Voorzieningen	400	0
B	Langlopende financiële schulden	0	0
	- Kredietinstellingen	110 054	109 058
	- Financiële leasing	3 007	3 284
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	11 299	12 320
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	0	0
Langlopende verplichtingen		124 760	124 662
	Kortlopende verplichtingen		
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	0	0
	- Kredietinstellingen	0	148
	- Financiële leasing	798	665
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	0	0
	- Handelsschulden	701	816
	- Exit taks en vennootschapsbelasting	199	234
	- Andere	138	303
E	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F	Overlopende rekeningen	516	414
Kortlopende verplichtingen		2 352	2 580
Totaal verplichtingen		127 112	127 242
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		316 526	273 352

Enkelvoudige resultatenrekening

	30/09/2011	30/09/2010
I Huurinkomsten	18 615	18 062
II Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
III Met huur verbonden kosten		
Nettohuurresultaat (I+II+III)	18 615	18 062
IV Recuperatie van vastgoedkosten		
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2 335	2 007
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 470	-2 051
Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	18 480	18 018
IX Technische kosten	-761	-1 027
X Commerciële kosten		
XII Beheerkosten vastgoed	-477	-648
XIII Andere vastgoedkosten	-836	-447
Vastgoedkosten	-2 074	-2 122
Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	16 406	15 896
XIV Algemene kosten	-2 028	-2 709
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	28	-78
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	14 407	13 109
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	278	128
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	844	1 582
Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)	15 529	14 819
XIX Financiële inkomsten	22	14
XX Interestkosten	-3 799	-3 961
XXI Andere financiële kosten	-896	-3 712
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1 651	-3 712
Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)	-3 022	-7 659
Resultaat vóór belastingen	12 507	7 160
XXIII Vennootschapsbelasting	3	15
XXIV Exit taks		
Belastingen (XXIII+XXIV)	3	15
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)	12 510	7 175

Verklaring van de verantwoordelijke personen

Verklaring met betrekking tot financiële overzichten

De statutaire zaakvoerder¹ van Ascencio cva verklaart dat, voor zover hem bekend:

- de financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke verslaggevingsstandaarden en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten en van de ondernemingen die in de consolidatie zijn opgenomen;
- het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat over de omzetontwikkeling, de resultaten, de situatie van Ascencio nv en de ondernemingen die in de consolidatie zijn opgenomen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee ze worden geconfronteerd;
- na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in het financiële jaarverslag 2011 waarheidsgetrouw is en in overeenstemming met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Sinds de afsluiting van het boekjaar 2011 tot op de datum van voorliggend document heeft er zich geen enkele belangrijke verandering van de financiële of handelspositie voorgedaan.

Verklaring met betrekking tot de bestuurders en effectieve leiders

De statutaire zaakvoerder van Ascencio cva verklaart op basis van de informatie die hem de afgelopen vijf jaar werd meegedeeld dat noch zijn bestuurders, noch de algemeen directeur, noch de effectieve leiders van de vastgoedbevak:

- werden veroordeeld wegens fraude;
- werden veroordeeld, failliet verklaard, onder sekwester of in vereffening gesteld;
- het voorwerp zijn geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, en door een rechtbank werden verhinderd te handelen in hoedanigheid van lid van een bestuursorgaan, leidinggevend orgaan of toezichhoudend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

Informatie afkomstig van derden, deskundigen-verklaringen

Ascencio bevestigt dat de informatie die werd verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de erkende commissarissen correct is weergegeven en dat, voor zover Ascencio weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Permanent document

Algemene inlichtingen

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de statuten van Ascencio volledig herzien zullen worden op de buitengewone algemene vergadering die behoudens verzuim moet plaatsvinden op 16 december 2011 ter maatschappelijke zetel van Ascencio. Deze herziening beoogt de statuten in overeenstemming te brengen met het nieuwe Koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks en met de nieuwe wet betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen.

Naam van de vennootschap

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

Zetel van de vennootschap

De maatschappelijke zetel is gevestigd te 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H bus 4.

Het filiaal van Ascencio in Frankrijk is gevestigd te Gennevilliers (92230), Carré 92 – Bâtiment G2, 8 avenue des Louvresses.

Rechtspersonenregister

Ascencio is ingeschreven in het rechtspersonenregister van Charleroi onder het nummer 0881.334.476.

Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De vennootschap werd op 10 mei 2006 opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, blijkens akte verleden door notaris Olivier Vandenbroucke, te Lambusart (Fleurus), door tussenkomst van notaris Louis-Philippe Marcelis, bij uittreksel gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 mei 2006, onder het nummer 06087799. De gecoördineerde statuten zijn toegevoegd aan het einde van dit financiële jaarverslag.

¹ Ascencio SA – avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – numéro d'entreprise BE 0881.160.173

Duur

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

Doel van de vennootschap

Versie voorgesteld aan de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011:

De vennootschap heeft als hoofddoel financiële middelen van het publiek collectief te beleggen in onroerende goederen.

Bijgevolg investeren de vennootschap en haar dochterondernemingen hoofdzakelijk in onroerende goederen zoals die gedefinieerd zijn in de vastgoedbevakwetgeving (de "onroerende goederen"), te weten:

- onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen of aandelen van institutionele vastgoedbevaks, mits die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- optierechten op vastgoed;
- rechten van deelneming van andere instellingen voor collectieve belegging in vastgoed, in de gevallen die in de vastgoedbevakwetgeving zijn bepaald;
- vastgoedcertificaten;
- rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die opgenomen zijn in de in de vastgoedbevakwetgeving vervatte definitie van onroerende goederen.

Het is de vennootschap en haar dochterondernemingen uit dien hoofde toegestaan binnen de grenzen gesteld in het in artikel 5 van de statuten omschreven investeringsbeleid en overeenkomstig de vastgoedbevakwetgeving, zowel in België als in het buitenland, alle verrichtingen uit te voeren die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals:

- a) aankoop, verbouwing, inrichting, verhuur, onderverhuur, beheer, ruiling, verkoop, verkaveling, plaatsing onder het stelsel van mede-eigendom, het nemen van belangen, bij wege van fusie of anderszins, in elke onderneming die een soortgelijk of aanvullend doel nastreeft en, in het algemeen, alle verrichtingen die direct of indirect verband houden met haar maatschappelijk doel;
- b) het verwerven of overdragen (inzonderheid door aankoop, ruiling of verkoop of door middel van een inbreng in contanten of in natura, bij wege van fusie, splitsing of inschrijving) van aandelen, rechten van deelneming of belangen in elke bestaande of op te richten vastgoedvennootschap of -onderneming, en het aanhouden van dergelijke aandelen, rechten van deelneming of belangen;

c) het aangaan van leningen;

d) het verstrekken van hypotheken of andere zekerheden of garanties ter financiering van haar vastgoedactiviteiten of van die van de groep;

e) het verstrekken van kredieten ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap of het zich borg stellen voor een dergelijke dochteronderneming of het stellen van zekerheden in het kader van door een dergelijke dochteronderneming aangegane verbintenissen;

f) het aanhouden van welk intellectueel recht dan ook dat dienstig of noodzakelijk is voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel.

Het is de vennootschap en haar dochterondernemingen niet toegestaan op te treden als vastgoedmakelaar, tenzij deze activiteit slechts af en toe wordt verricht.

Wel is het de vennootschap en haar dochterondernemingen toegestaan, bijkomend of tijdelijk:

- te beleggen in effecten niet zijnde onroerende goederen, en niet-toegewezen liquiditeiten aan te houden met dien verstande dat (i) deze beleggingen gediversifieerd moeten zijn met het oog op een gepaste risicospreiding en (ii) de liquiditeiten in elke munt aangehouden mogen worden in de vorm van zichtdeposito's, termijndeposito's of via elk geldmarktinstrument dat eenvoudig mobiliseerbaar is;
- uitleningstransacties van financiële instrumenten uit te voeren alsook verrichtingen op afdekkingsinstrumenten, mits deze laatste uitsluitend tot doel hebben het rente- en valutarisico af te dekken, met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard;
- een of meer onroerende goederen in leasing te geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang (in hetwelk geval het in leasing geven met koopoptie als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend).

De vennootschap en haar dochterondernemingen mogen alle dienstige maatregelen nemen en alle verrichtingen uitvoeren die zij dienstig achten ter verwezenlijking en ontwikkeling van het maatschappelijk doel met inachtneming van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die daarop van toepassing zijn.

Huidige versie

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:

- elke commerciële of financiële handeling verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in 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;
- 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;
- gebouwen in leasing nemen, mét of zonder koopoptie en, in bijkomende orde, onroerende goederen in leasing geven, eveneens mét of zonder koopoptie;
- leningen aangaan;
- hypotheken of andere zekerheden of garanties verstrekken in het kader van de financiering van vastgoed;
- kredieten verstrekken aan een dochter of een gemeenschappelijke dochter van de vennootschap en zich borg stellen voor zulke dochter;
- eender welk intellectueel recht in bezit hebben dat nuttig of noodzakelijk is voor de realisatie van haar maatschappelijk doel;

- 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 en haar uitvoeringsbesluiten en deze roerende waarden moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Unie of verhandelbaar zijn op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van een Lidstaat van de Europese Unie.

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

Het is Ascencio cva alleen toegestaan haar maatschappelijk doel en beleggingsbeleid als bedoeld in artikel 4 van de statuten te wijzigen met inachtneming van de nadere statutaire regels die gelden voor algemene vergaderingen en de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op vastgoedbevaks.

Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vastgoedbevaks bedraagt 25037250 EUR per 30 september 2011 en wordt vertegenwoordigd door 4172875 aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Algemene vergadering

De algemene vergadering komt elk jaar bijeen op de tweede werkdag niet zijnde een zaterdag na veertien december om veertien uur dertig. Vanaf 1 januari 2012 en mits de statutenwijziging wordt goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011, wordt de gewone algemene vergadering gehouden op 31 januari van elk jaar 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 één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigt.

De algemene vergaderingen worden gehouden ter maatschappelijke zetel of op een andere in de oproepingsbrief vermelde plaats.

Vereiste handelingen om de rechten van aandeelhouders te wijzigen

De rechten van de aandeelhouders mogen in voorkomend geval alleen worden gewijzigd in het kader van een buitengewone algemene vergadering, overeenkomstig artikelen 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen.

Bepalingen met betrekking tot de leden van de bestuursorganen, leidinggevende en toezichthoudende organen

De ter zake geldende bepalingen zijn opgenomen in artikelen 15, 17 en 18 van de statuten van Ascencio cva.

In artikel 17 van de statuten van de statutaire zaakvoerder Ascencio nv wordt inzonderheid bepaald dat de vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit acht bestuurders, van wie minstens vier onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De bestuurders worden voor ten hoogste vier jaar benoemd door de gewone algemene vergadering, en kunnen ad nutum worden ontslagen.

De raad van bestuur kiest uit zijn leden een voorzitter en komt bijeen ingevolge oproeping door de laatstgenoemde of door twee bestuurders mits de oproeping minstens 24 uur op voorhand geschiedt. De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de vennootschap, behoudens die waarvoor volgens de wet of de statuten alleen de gewone algemene vergadering bevoegd is. Zolang Ascencio nv statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak is, wordt zij vertegenwoordigd volgens inhouse regels met betrekking tot algemene vertegenwoordiging en dagelijks bestuur.

Voor het overige wordt verwezen naar het corporate governance-charter en naar het hoofdstuk "Corporate governance" in dit financieel jaarverslag.

Plaatsen waar de documenten door het publiek ter inzage liggen

Tijdens de volledige geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten op een fysieke drager ingezien worden ter maatschappelijke zetel of op de website van de vennootschap:

- oprichtingsakte en statuten;
- historische financiële gegevens van de vastgoedbevak;
- persberichten.

Elke belangstellende kan op de website www.ascencio.be de persberichten en verplichte financiële gegevens raadplegen. Belangstellenden kunnen zich ook gratis inschrijven om per e-mail persberichten te ontvangen.

Vastgoedbevak

Definitie

Het stelsel van vastgoedbevaks werd in 1995 ingevoerd om collectieve beleggingen in vastgoed te bevorderen.

De vastgoedbevak staat onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en valt onder de toepassing van specifieke wet- en regelgeving.

Zo worden meer in het bijzonder de volgende regels opgelegd:

- de vastgoedbevak moet de vorm hebben van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen;
- de vastgoedbevak moet ter beurse genoteerd zijn;
- de schuldenlast moet beperkt blijven tot 65% van de totale activa tegen marktwaarde;
- er gelden strikte regels inzake belangenconflicten;
- de portefeuille moet tegen marktwaarde worden geboekt zonder afschrijving toe te passen;
- het vastgoedvermogen moet driemaandijks door vastgoeddeskundigen worden gewaardeerd;
- er geldt een principiële risicospreiding: hoogstens 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex;
- de vastgoedbevak is vrijgesteld van vennootschapsbelasting mits de resultaten ten belope van 80% worden uitgekeerd;
- bij de betaalbaarstelling van dividend wordt 15% bevrijdende roerende voorheffing ingehouden.

Statuten van Ascencio cva

De statuten van Ascencio sca werden laatstelijk gewijzigd op 16 december 2010 en zullen volledig worden herzien op 16 december 2011. De statuten zijn beschikbaar ter griffier van de rechtbank van koophandel van Charleroi, ter maatschappelijke zetel van Ascencio alsook op de website van Ascencio www.ascencio.be. De oproepingsbrieven en de agenda voor de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011 zijn ook beschikbaar op de website van Ascencio.

Bedrijfsgegevens

Informatiefiche

Handelsnaam	ASCENCIO cva
Statuut	Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal
Adres	Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H bus 4 – 6041 Gosselies
Tel.	+ 32 (71) 91 95 00
Fax	+ 32 (71) 34 48 96
E-mail	info@ascencio.be
Website	www.ascencio.be
Rpr	Charleroi
Ondernemingsnummer	BE 0881 334 476
Oprichtingsdatum	10 mei 2006
Erkenning als vastgoedbevak	31 oktober 2006
Duur	onbepaald
Commissaris	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
Vastgoeddeskundige	Jones LangLasalle, vertegenwoordigd door Rod Scrivener Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Kris Peetermans
Balansdatum	30 september
Maatschappelijk kapitaal	25037250 EUR
Aantal aandelen	4 172 875
Notering	Euronext Brussels
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	315 miljoen EUR
Aantal gebouwen	116
Soort gebouwen	Perifeer gelegen en andere handelsgebouwen

Financiële kalender

Tussentijdse verklaring op 31 december 2011	10 februari 2012
Financieel halfjaarverslag	11 mei 2012
Tussentijdse verklaring op 30 juni 2012	10 augustus 2012
Jaarbericht per 30 september 2012	30 november 2012
Gewone algemene vergadering	31 januari 2013 om 14.30 uur
Betaalbaarstelling van het dividend	7 februari 2013

Voor meer inlichtingen:

Marc BRISACK¹

Algemeen directeur
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN²

Financieel directeur
valery.autin@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

Juridisch directeur
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Jacqueline PAULUS

Vastgoed Directeur
jacqueline.paulus@ascencio.be

¹ Zaakvoerder van Somabri bvba.

² Zaakvoerder van de VAL U Invest bvba.

Voorliggend 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 een gereguleerde markt. Dit verslag werd door de FSMA goedgekeurd op 29 november 2011.

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.

Av. Jean Mermoz 1
Bâtiment H boîte 4
B-6041 Gosselies
Tel: 071 91 95 00
Fax: 071 34 48 96
Email: info@ascencio.be
www.ascencio.be