

JAARVERSLAG 2012 - 2013



INHOUD

1

RISICOFACTOREN

7

PROFIEL

8

BRIEF AAN DE
AANDEELHOUDERS

9

KERNCIJFERS

10

DOELSTELLING EN
INVESTERINGSBELEID

12

BEHEERSVERSLAG

36

ASCENCIO TER
BEURZE

38

VASTGOEDVERSLAG

54

FINANCIEEL VERSLAG

60

TOELICHTINGEN
BIJ DE GECONS-
OLIDEEERDE
JAARREKENING

85

HALFJAARLIJKS
FINANCIEEL VERSLAG
OP 31 MAART 2013

101

ALGEMENE
INFORMATIE

RISICOFACTOREN

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de belangrijkste risico's waarmee Ascencio geconfronteerd wordt, alsook van een bepaald aantal maatregelen die tot doel hebben de potentiële gevolgen van de onderkende risico's te compenseren en/of te beperken. Mochten bepaalde risico's bewaarheid worden, dan zal dat waarschijnlijk een negatieve invloed hebben op de resultaten van Ascencio.

1. MARKT

1.1 Economische conjunctuur

De sombere economische conjunctuur die de wereldeconomie doormaakt is niet zonder gevolgen voor de huurders van Ascencio. Ook al krijgen de consumptiecijfers 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, of nog de huurindexering te bevriezen.

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 geïnvesteerd 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.

1.2 Markt van het handelsvastgoed

De markt van het handelsvastgoed blijft relatief gezond. De huurleegstand is nauwelijks toegenomen en treft voornamelijk verouderende en niet-eersteklas locaties (non-prime locations). Daarom stelt Ascencio alles in het werk om haar vastgoedportefeuille te vernieuwen voor bij voorkeur nieuwe of recente projecten te verwerven die representatief zijn voor de nieuwe generatie winkelparken in de periferie. Dankzij deze strategie heeft Ascencio het boekjaar afgesloten met een bezettingsgraad van 97,7%, terwijl de huurleegstand voor de markt van perifeer gelegen handelsgebouwen schommelt tussen 4 en 6%.

Ook de toenemende verkopen via het internet kunnen winkelketens doen twijfelen over de noodzaak om fysieke winkels te openen (of open te houden). Tot op heden hebben wij wat het opnamevolume (take-up) betreft nog geen merkbare daling vastgesteld die erop zou kunnen wijzen dat de winkelketens hun uitbreidingsbeleid nu al hebben stopgezet.

De belangrijkste trends op de Belgische en Franse markt voor handelsvastgoed worden uitvoerig toegelicht in het gedeelte "Vastgoedverslag" van voorliggend jaarverslag.

2. VASTGOEDPORTEFEUILLE

De strategie van Ascencio beoogt een vastgoedportefeuille op te bouwen bestaande uit perifeer gelegen handelsgebouwen die geografisch gezien breed gespreid zijn tussen België en Frankrijk.

2.1 Risico van negatieve variatie in de reële waarde van 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 "Portefeuilleresultaat".

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 handelsvastgoed 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. De driemaandelijksse waardering bevordert deze periodieke toetsing en maakt het gemakkelijker bijsturende maatregelen te nemen waar dat nodig is.

Over het boekjaar afgesloten per 30 september 2013 is de reële waarde van het vastgoed van Ascencio zeer licht in waarde gedaald met 0,57%, bij gelijkblijvende perimeter.

Op basis van de waardering van de vastgoedportefeuille op 30 september 2013 zou een bijkomende variatie in reële waarde van 1% van het vastgoedvermogen een weerslag hebben in orde van grootte van 3,7 miljoen EUR op het nettoresultaat, van 0,89 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,44% op de schuldratio.

2.2 Risico van huurleegstand

De vastgoedportefeuille van Ascencio is verspreid over ruim honderd locaties in België en Frankrijk. Meer dan 300 huurders dragen bij aan de omzet van Ascencio. Bovendien zijn de vervaldatum van de huurovereenkomsten goed gespreid, wat het mogelijk maakt niet alleen een bestendige bezettingsgraad, maar ook een duurzame cashflow veilig te stellen. Daarnaast valt op te merken dat, zelfs voor de belangrijkste huurders gemeten naar betaalde huurgelden (de groep Mestdagh, Carrefour en Grand Frais), de huurkomsten gerealiseerd worden via een net bestaande uit meerdere winkels.

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. Een team voor property management zet zich iedere dag in voor de instandhouding van het volledige vastgoedvermogen en voldoen aan specifieke verzoeken en eisen van huurders. Ook de ligging van de gebouwen is van doorslaggevend belang voor de aantrekkingskracht. Ascencio besteedt bijgevolg veel aandacht aan de geografische ligging van de gebouwen waarin de Vennootschap investeert.

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 het 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.

Ascencio verleent slechts in zeer uitzonderlijke gevallen huurkortingen: het afgelopen boekjaar bedroegen die hoogstens 100 000 EUR, zijnde minder dan 0,5% van de huurinkomsten.

De bezettingsgraad¹ op 30 september 2013 komt uit op 97,7% tegenover 96,9% op 30 september 2012. Dankzij de inspanningen om nieuwe huurders aan te trekken in de leegstaande winkelunits, gecombineerd met het arbitragebeleid en de overnames waarvan de oppervlakten volledig verhuurd zijn, is deze bezettingsgraad opnieuw verbeterd in het verlengde van de groeitrend die al het afgelopen boekjaar werd opgetekend. De potentiële huurwaarde van de leegstaande ruimten bedroeg 643 000 EUR op 30 september 2013 (tegenover 815 000 EUR op 30 september 2012). Deze huurleegstand betekent voor Ascencio bijkomende lasten van naar schatting 10 tot 15% van het bedrag van de gederfde huurinkomsten (dit bedrag is inclusief onroerende voorheffing, niet-doorgefactureerde lasten alsook onderhouds- en verwarmingskosten voor de leegstaande gebouwen). Tot slot bedragen de erelonen die de vastgoedmakelaars aanrekenen om nieuwe huurders aan te trekken gemiddeld 15% (+ btw) van de huurgelden voor de nieuwe huurovereenkomsten die dankzij hun bemiddeling gesloten worden.

Last but not least besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan haar arbitrage- en verwervingsbeleid. Zo is één 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.

2.3 Risico's verbonden aan projectontwikkeling en -verwerving

Het risico bestaat dat Ascencio ongeschikte investeringen verricht die niet alleen een afname van de verwachte potentiële opbrengsten tot gevolg kunnen hebben, maar ook de reële waarde van het verworven vastgoed kunnen doen dalen.

Om dat risico minimaal te houden, investeert Ascencio in goed gevestigde winkellocaties. Daardoor kan de Vennootschap zich een beter beeld vormen van de commerciële interactie ter

plaatse. Bovendien maakt de omzettingontwikkeling van de winkelketens, voor zover die gegevens door de huurders worden meegegeeld, het mogelijk nauwlettend toe te zien op de financiële gezondheid van de winkelbedrijven die op deze locatie aanwezig zijn.

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.

Ascencio investeert ook in locaties die in aanbouw zijn. Deze projecten worden aangekocht nadat de bouwvergunningen werden uitgereikt en de oppervlakten grotendeels werden verhuurd. De verkoper wordt verplicht waarborgen te stellen voor de goede afloop van de werken en de oplevering aan de winkelketens.

2.4 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 werken en budgetten worden bewaakt door de vastgoeddienst van Ascencio.

2.5 Risico van vernieling van de gebouwen

Bij vernieling van de gebouwen worden de activiteiten van de huurders onderbroken en stopt de huurbetaling tijdelijk (of voorgoed, wanneer de huurder elders een nieuwe ruimte vindt om zijn handelsactiviteiten uit te oefenen). Ter beperking van de financiële risico's die ontstaan wanneer gebouwen van de Vennootschap vernield worden door een ernstig schadegeval worden de panden gedekt door diverse verzekeringspolissen (die met name voorzien in dekking van brandschade, stormschade, waterschade, diefstalschade, huurdering 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 vastgoedportefeuille die uitkomt op 374 miljoen EUR (grond, gebouw en infrastructuur) zijn de gebouwen volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde gedekt ten belope van 222 miljoen EUR. Dit bedrag moet verhoogd worden met de waarde van de "Grand Frais" winkels in Frankrijk², waarvoor geen kapitaal, maar alleen de oppervlakte vermeld wordt in de verzekeringsovereenkomsten. 71% van de reële waarde wordt gedekt door de verzekeringen. Bij een schadegeval worden de "Grand Frais" winkels gewaardeerd volgens de door een onafhankelijk deskundige vastgelegde herbouw-nieuwwaarde in dezelfde staat. De Totaale verzekerde waarde dekt het geheel van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na aftrek van de waarde van de grond. Ascencio sluit verzekeringen tegen voorkeurtarieven af bij leidinggevende verzekeringsmaatschappijen in België en Frankrijk. De betaalde premies worden merendeels

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.

² 44 miljoen EUR.

doorgefactureerd aan de huurders. Ascencio heeft voor in totaal 155000 EUR rechtstreeks premies betaald.

Ook de verouderde staat van gebouwen betekent een risico, dat kan leiden tot beschadiging of in het slechtste geval zelfs tot gedeeltelijke vernieling van het onroerend goed. Dit risico wordt gedekt door regelmatig grote herstellingswerken uit te voeren (dak, omsluitende constructie en parkings) die contractueel ten laste van de verhuurders komen.

2.6 Milieurisico's

Ascencio ziet nauwlettend toe op de naleving van de wet- en regelgeving. Toch loopt de Vennootschap het risico dat de reglementaire milieuverplichtingen 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 verstrekende financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap (bodemsaneringswerken, asbestverwijderingswerken e.d.).

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, dat wil zeggen voor de sanering, 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 bijstuuringsmaatregelen te bepalen zodat die meegerekend kunnen worden in de uiteindelijke aankoopprijs.

Als gevolg van een verontreiniging 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 ze laten te veroordelen tot betaling van de kosten voor het saneren van de betrokken locatie. De uitgevoerde expertises hebben aangetoond dat geen enkele door Ascencio gedagvaarde partij aansprakelijk kan worden gesteld voor de vervuiling in kwestie, aangezien het om een historische verontreiniging gaat. Het gevolg hiervan is dat Ascencio per saldo zelf moet opdraaien voor de saneringskosten. Voor deze kosten werden voorzieningen ten belope van 790000 EUR aangelegd in de rekeningen van de vastgoedbevak. De saneringswerken zijn nog niet van start gegaan en het saneringsproject is in voorbereiding. Het geraamde budget voor het geplande milieuzuiveringsprogramma is kleiner dan de voorziening die Ascencio heeft aangelegd om dit schadegeval te dekken.

Deze locatie buiten beschouwing gelaten, heeft Ascencio tot op heden over het algemeen geen milieuzuiverings- of saneringskosten gehad.

KLANTEN

De belangrijkste huurders van Ascencio zijn de groep Mestdagh (24 supermarkten), Carrefour (16 supermarkten) en Grand Frais (14 winkels). Ascencio geeft de voorkeur aan

winkelcomplexen die verhuurd worden aan nationale winkelketens die een grotere financiële draagkracht hebben dan gemiddeld het geval is voor kleine zelfstandige handelaars.

3.1 Risico van hoge omloopsnelheid van huurders

Op grond van de Belgische wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur en het Franse wetboek van koophandel is de huurder gerechtigd de huur op te zeggen na afloop van elke periode van drie jaar. Deze opzeggingsmogelijkheid mag op discretionaire wijze uitgeoefend worden zonder dat de huurder de redenen moet opgeven waarom hij de huur opzegt.

In Frankrijk kunnen de partijen echter een vaste periode van zes of negen jaar opnemen in de huurovereenkomst. Ascencio geeft de voorkeur aan een vaste duur in de investeringsdossiers die zij onderzoekt of in nieuwe huurovereenkomsten die in Frankrijk gesloten worden.

In België daarentegen is dit een dwingende bepaling waarvan de partijen niet mogen afwijken in een clausule van de huurovereenkomst. Op zich te beschermen tegen een mogelijk vertrek van hun huurders en dit zelfs te voorkomen, blijft Ascencio nauwlettend toezien op alle driejaarlijkse termijnen en neemt de Vennootschap zo nodig contact op met haar huurder.

Een en ander betekent bijgevolg dat het risico van niet-verlenging veel groter is voor handelsvastgoed omdat de huurovereenkomsten daar geen gegarandeerde looptijd hebben. Vergeleken met andere sectoren van de vastgoedmarkt (logistieke gebouwen of rusthuizen bijvoorbeeld) valt hier dus voor een grotere omloopsnelheid van huurders te vrezen. In werkelijkheid wordt echter het tegenovergestelde vastgesteld: wanneer de handelaar er eenmaal in geslaagd is een binding met zijn klanten op te bouwen, is hij doorgaans minder geneigd die vaste relatie op het spel te zetten door zijn handelsvestiging elders onder te brengen.

3.2 Insolventierisico van de huurders

Zoals beklemtoond werd in het gedeelte over de economische conjunctuur, staat de omzet van winkelketens (en dus ook hun winstcapaciteit) onder druk als gevolg van de huidige crisis.

De verminderde solvabiliteit en het faillissementsrisico van bepaalde huurders kunnen leiden tot verlies van huurinkomsten, onverwachte huurleegstand, commerciële kosten voor herverhuur alsook tot een risico van herverhuur tegen een lagere prijs. Om dat risico tegen te gaan, heeft Ascencio strenge criteria vastgelegd om nieuwe huurders te selecteren. 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. Bovendien zorgt Ascencio voor een brede diversificatie van haar huurders: zij zijn actief in de meest uiteenlopende sectoren, zoals voeding, kleding, doe-het-zelfartikelen enz.

De huur wordt maandelijks of driemaandelijks vooruitbetaald. De huurwaarborgen (twee maandhuren voor vastgoed met woonbestemming en drie tot zes maandhuren voor handelsvastgoed) dienen om een deel van de mogelijk niet-nagekomen verbintenissen te dekken. De Vennootschap heeft procedures voor monitoring van vervaltermijnen ingevoerd om snel te reageren op elke betalingsachterstand die vastgesteld wordt. Waar nodig doet Ascencio om de aan haar verschuldigde geldsommen te incasseren een beroep op advocaten die gespecialiseerd zijn in schuldinvoering.

Op te merken valt dat tijdens het boekjaar vier huurders in België en twee huurders in Frankrijk aangifte van faillissement hebben gedaan. Het afgelopen boekjaar werd een bedrag van 171 000 EUR opgenomen als waardeverminderingen op handelsvorderingen.

3.3 Risico van vervroegde opzegging of niet-verlenging van huurovereenkomsten

In België voorziet de handelshuurovereenkomst in de mogelijkheid voor de huurder om het huurcontract om de drie jaar op te zeggen. Dat geldt niet voor de verhuurder, die verbonden blijft gedurende de volledige looptijd van de tussen de partijen gesloten huurovereenkomst. Bovendien kan een snelle en belangrijke verslechtering van de winstcapaciteit van winkelketens leiden tot een vervroegde opzegging van het huurcontract. De toekomstige omzetontwikkeling van Ascencio valt bijgevolg moeilijk in te schatten. Niettemin probeert de Vennootschap vooruit te lopen op problemen door een dynamisch handelsbeleid te voeren. Zodra de toestand van de huidige huurders reden tot bezorgdheid geeft, gaat Ascencio op zoek naar nieuwe huurders.

In België voorziet de typehuurovereenkomst in een vergoeding van zes maanden huur wanneer de huurder het huurcontract vervroegd opzegt.

4. FINANCIËEL BEHEER

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, middel- en lange termijn gedekt zijn en ziet er tegelijk op toe dat de kosten in verband met haar schuldenlast tot een minimum beperkt blijven.

4.1 Liquiditeits- en tegenpartijrisico

Ascencio doet 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.

Op 30 september 2013 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 173 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen. Die kredietlijnen zijn opneembaar in de vorm van vastetermijnvoorschotten en hebben een looptijd gaande van 2014 tot 2019. Ascencio beschikt ook over investeringskredieten voor bepaalde activa die zij bezit in Frankrijk, en over leasings op bepaalde Belgische gebouwen.

Op 30 september 2013 bedroegen de financiële schulden in totaal 166,4 miljoen EUR.

Op 30 september 2013 kwam de geconsolideerde schuld ratio van Ascencio vóór winstuitkering uit op 44,70% tegenover 43,73% op 30 september 2012. Na de dividenduitkering die voorgesteld zal worden op de algemene vergadering van 31 januari 2014 komt de schuld ratio, onder overigens gelijke omstandigheden, uit op 48,02%.

Ascencio beschikt op 30 september 2013 nog over een opnameruimte van 25 miljoen EUR op haar kredietlijnen.

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.

De Vennootschap loopt bovendien het risico dat haar financieringscontracten worden ingetrokken, aangepast, ontbonden dan wel vervroegd aflosbaar worden gesteld indien zij de bij ondertekening van die contracten aangegane verbintenissen niet nakomt, meer in het bijzonder ten aanzien van bepaalde financieringsverhoudingen of financiële ratio's (convenanten of kredietafspraken). Deze verbintenissen stemmen overeen met de gangbare marktpraktijken voor dergelijke kredieten en zorgen ervoor dat de in het Koninklijk besluit van 7 december 2010 vastgelegde schuld ratio kleiner blijft dan 65%.

4.2 Risico gebonden 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 (met variabele rente). Deze kredietvorm is echter gevoeliger voor het verloop van de rentetarieven. De aan dit financieringstype gebonden risico's worden echter beperkt door het renteaftdeckingsbeleid (cf. infra).

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 kapitaal toenemen doordat de banken hogere marges toepassen. Bij de verlenging van kredietlijnen is de Vennootschap erin geslaagd bankmarges te bedingen die perfect afgestemd zijn op het economische model van de vastgoedbevak.

De gemiddelde kosten van vreemd kapitaal over het boekjaar afgesloten per 30 september 2013 bedragen 3,79% (inclusief bankmarges, maar exclusief variatie in de reële waarde van de financiële aftdeckingsinstrumenten).

4.3 Aftdeckingsinstrumenten

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 elf aftdeckingsinstrumenten voor een notioneel bedrag van 122 miljoen EUR. Het betreft IRS (Interest Rate Swap)- of renteswapovereenkomsten die de schuld met variabele rente omzetten in schuld met vaste rente (toelichting 13)

Aangezien de door Ascencio gekozen aftdeckingsinstrumenten niet voldoen aan de criteria voor administratieve verwerking van aftdeckingstransacties (hedge accounting) in de zin van IAS 39, 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 - Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten). Tijdens het boekjaar 2012/2013 heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een significante positieve variatie (+3,3 miljoen EUR) in de reële waarde van de renteaftdeckingscontracten. Op 30 september 2013 hebben deze contracten een negatieve waarde van -13,3 miljoen EUR, zijnde het bedrag voor dat

de vastgoedbevak zou moeten uitgeven indien zij op 30 september 2013 zou beslissen een eind te maken aan deze afdekkingsinstrumenten.

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 1 749 000 EUR. Een rentedaling met 25 basispunten zou een effect van 0,41 EUR hebben op de intrinsieke waarde.

4.4 Valutarisico

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

4.5 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 (merendeels nationale winkelketens).

4.6 Inflatie- of deflatierisico

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

In de typehuurovereenkomst van Ascencio was geen clause opgenomen om een ondergrens veilig te stellen (hetzij met betrekking tot de basishuur waartegen de huurovereenkomst oorspronkelijk gesloten werd, 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 gesloten worden. Ascencio is dus mettertijd in mindere mate blootgesteld aan het deflatierisico.

4.7 Risico gebonden aan eventuele verborgen passiva voortvloeiend uit fusies, splitsingen en inbrengen

Ascencio heeft bepaalde overnames uitgevoerd door de aandelen van vastgoedvennootschappen te kopen, waardoor het vermogen van die vennootschappen integraal overgedragen werd. Om te vermijden dat bij dergelijke overnames eventuele verborgen passiva aan het licht komen, voert Ascencio een due diligence-onderzoek uit en onderhandelt zij met de verkopers over garantieovereenkomsten (zij het dan met beperkingen qua looptijd en bovengrens van het gewaarborgde bedrag).

4.8 Liquiditeitsrisico van het Ascencio-aandeel

Met een free float van 42,8% op 30 september 2013 en een relatief laag dagelijks transactievolume kampen de aandelen van Ascencio met een beperkte liquiditeit. Dit boekjaar kwam

het jaarlijkse transactievolume uit op 89 929¹ aandelen. Dit is een scherpe daling vergeleken met het vorige boekjaar, toen ruim 200 000 aandelen op de beurs verhandeld werden.

De belegger moet zich daarvan rekenschap geven 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.

5. REGELGEVING

5.1 Stelsel van de vastgoedbevaks/SIIC's

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 sectorspelers onderhouden regelmatig contact daarover met de overheidsinstanties.

Elke ongunstige wijziging van het stelsel van vastgoedbevaks in België of van SIIC's in Frankrijk zou negatieve gevolgen hebben voor de resultaten van de Vennootschap en dus ook voor de vergoeding van haar aandeelhouders. Ascencio heeft via haar adviseurs regelmatig contact met de overheidsinstanties en volgt nauwlettend de verschillende hervormingstrajecten die uitgestippeld worden voor de sector.

Wanneer het statuut van vastgoedbevak of het SIIC-statuut van de Vennootschap wordt ingetrokken als gevolg van het ernstig tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks alsook van de voorwaarden met betrekking tot het SIIC-statuut, kan dat ook het einde betekenen van het stelsel van de fiscale transparantie (vrijstelling van winstbelasting wat de Vennootschap betreft en belastingheffing wat de aandeelhouders betreft). Met de hulp van haar ervaren team waakt Ascencio over de stipte naleving van haar verplichtingen zodat dit risico als louter theoretisch aangemerkt kan worden.

5.2 AIFM/EMIR-regelgeving²

Op te merken valt dat de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles vervangen werd door de voornoemde wet van 3 augustus 2012, die op 19 oktober 2012 gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad.

Deze wet heeft de omzetting tot doel van de Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 juli 2009 ("UCITS³") tot coördinatie van de wettelijke en

¹ In het vorige boekjaar werden 213507 aandelen verhandeld.

² EMIR: European Market Infrastructure Regulation (verordening betreffende de Europese marktstructuur) – AIFM: Alternative Investment Fund Managers (richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsfondsen).

³ UCITS: Undertakings For Collective Investments in Transferable Securities (instellingen voor collectieve belegging in effecten of icbe's).

bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten ("icbe's").

Veel bepalingen van die richtlijn voorzien in een grondige harmonisatie van de nationale wettelijke regelgevingen in verband met instellingen voor collectieve belegging ("icb's"). De richtlijn voorziet in gemeenschappelijke minimumregels voor de icb's met betrekking tot toestemming, financieel toezicht, beheer en informatieverstrekking. Tevens streeft de richtlijn naar een verhoogde consumentenbescherming.

De Vennootschap valt momenteel onder toepassing van die wet, en kan daardoor ertoe gehouden worden andere beperkingen of nieuwe verplichtingen na te leven die gevolgen hebben voor de rentabiliteit van de Vennootschap of haar vermogenswaarde. Het gaat bijvoorbeeld om de EMIR-verordening en de AIFM-richtlijn.

Deze richtlijnen en verordeningen 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.

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.

Als de verordening betreffende de Europese marktinfrastructuur ("EMIR-verordening") aangenomen wordt, loopt de Vennootschap het risico dure margestortingen (margin calls) te moeten verrichten voor de afdekkingsinstrumenten die zij voor risicodekkingsdoeleinden gebruikt.

De sectorspelers voeren op dit ogenblik overleg met de bevoegde instanties om in kaart te brengen welke gevolgen die nieuwe wetgeving voor vastgoedbevaks kan hebben.

5.3 Exit taks

De vennootschappen die fuseren met een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit taks, die te beschouwen is als een liquidatieheffing op de latente nettomeerwaarden en belastingvrije reserves.

De exit taks wordt berekend overeenkomstig het bepaalde in de circulaire Ci. RH. 423/567 729 van 23 december 2004, waarvan de uitlegging of toepassing te allen tijde kan veranderen. Het huidige principe is dat de 'werkelijke waarde' van het maatschappelijk vermogen, zoals bedoeld in de bovengenoemde circulaire, berekend wordt na aftrek van de registratierechten en/of de btw. Deze werkelijke waarde verschilt van (en kan bijgevolg kleiner zijn dan) de reële waarde (fair value) van het goed zoals die opgenomen is in de IFRS-balans van de vastgoedbevak.

Sinds 1 september 2009 heeft geen enkele fusie meer plaatsgevonden. Ascencio heeft altijd gewaakt over de naleving van de in die circulaire vastgelegde voorschriften bij de berekening van de exit taks op de sinds 2007 doorgevoerde fusies.

5.4 Wetboek van vennootschappen

Als vastgoedbevak geniet Ascencio een gunstige belastingregeling. Normaal gezien moet de Vennootschap echter 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 jaarrekening. Dit gecorrigeerde resultaat wordt berekend op basis van de enkelvoudige jaarrekening en de verplichting tot dividenduitkering geldt alleen als het nettoresultaat positief is.

Hoewel de Vennootschap het statuut van vastgoedbevak heeft, blijft zij onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, inzonderheid aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Overeenkomstig dit artikel mag het nettoactief na uitkering van het vooropgestelde dividend niet dalen beneden het bedrag van het gestorte kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De resterende marge na uitkering bedraagt 16,65 miljoen EUR.

5.5 Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregelgeving kan gevolgen hebben voor de reële waarde van de gebouwen, of leiden tot een toename van de kosten om de gebouwen exploiteerbaar te houden. De ontwikkeling van de verschillende ter zake geldende wetgevingen wordt op de voet gevolgd door Ascencio. De Vennootschap past zich geleidelijk aan de even geleidelijke veranderingen van wetgevingen aan.

5.6 Risico in verband met eventuele arbitrages en gerechtelijke procedures

Wanneer Ascencio bepaalde contractuele verplichtingen niet nakomt of bepaalde wettelijke bepalingen overtreedt, kan zij voor de rechter gedaagd worden. Wanneer Ascencio veroordeeld wordt tot vergoeding van aan een derde berokkende schade, kan dat niet alleen haar imago aantasten, maar ook negatieve gevolgen hebben voor haar resultaten. Tot op heden werd geen enkele gelijkaardige procedure ingesteld tegen Ascencio. De Vennootschap stelt alles in het werk om al haar verplichtingen stipt na te komen.

6. RISICO GEBONDEN 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 (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières) die zij in handen heeft en haar gebouwen te beheren en om beter inzicht te krijgen in de verschillende wetgevingen, met name op energiegebied (wet Grenelle), inzake stedenbouw of nog fiscaliteit.

Ascencio heeft op 1 september 2013 een vastgoeddirekteur in dienst genomen voor Frankrijk: Christophe Fleury, die ruim 15 jaar ervaring heeft op de Franse markt van handelsvastgoed.

PROFIEL

Ascencio is een openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht (vastgoedbevak) die onderworpen is aan de ter zake geldende wettelijke voorschriften, meer in het bijzonder de wet van 3 augustus 2010 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Ascencio is 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 114 gebouwen (exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten) met

een Totaale oppervlakte van 301 692 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 374 miljoen EUR.

Ascencio noteert sinds 2007 aan NYSE 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's).

Op 30 september 2013 bedroeg de beurswaarde van de vastgoedbevak 220 miljoen EUR.

HISTORIEK

2013

- › Ascencio koopt een retailpark in Cormontreuil bij Reims

2012

- › Ascencio verhoogt op 17 december 2012 haar kapitaal met 2425.282 EUR door inbreng in natura van vijf gebouwen die eigendom zijn van een derde en die bezwaard zijn met een recht van erfpacht en een leasing ten gunste van Ascencio.
- › Ascencio koopt een retailpark in Caen
- › Verwerving van twee nieuwe "Grand Frais" winkels
- › Opening van het retailpark van Avignon, in Pontet, dat in 2011 op plan werd verworven in het kader van een VEFA
- › Opening van het retailpark van Saint Aunes in de omgeving van Montpellier, dat in 2011 op plan werd verworven in het kader van een VEFA

2011

- › Succes van de kapitaalverhoging ten belope van 40 miljoen EUR
- › Verwerving van vijf nieuwe "Grand Frais" winkels
- › Ascencio verwerft een retailpark op plan in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering) in de omgeving van Avignon
- › Ascencio koopt "Le Parc des Bouchardes" in de buurt van Macon

- › Ascencio verwerft een retailpark op plan in de omgeving van Montpellier (Saint Aunes)

2010

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

2008

- › Verwerving van een retailpark in Jemappes

2007

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

2006

- › Oprichting van Ascencio
- › Erkenning als vastgoedbevak

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

Het resultaat dat bereikt werd in het boekjaar 2012-2013 stemt ons terecht tot tevredenheid. Ondanks de aanhoudende economische tegenwind, gekenmerkt door bezuinigingsplannen die niet alleen de koopkracht, maar ook het vertrouwen van consumenten in België en Frankrijk aantasten, lijkt de markt van perifeer gelegen handelsvastgoed behoorlijk stand te houden.

De winkelketens stellen alles in het werk om de verschillende verkoopkanalen waarover zij beschikken optimaal te benutten. Handel via het internet (e-commerce) vormt een niet te onderschatten bedreiging, maar moet tot zijn juiste proporties teruggebracht worden. In 2013 vindt nog ruim 90% van de verkopen plaats in een winkel: e-commerce betekent niet noodzakelijkerwijs dat de toekomst van winkels op de helling staat, getuige de explosieve toename van het aantal "drives" in de Franse voedseldistributiesector. De handelaar ziet zich geplaagd voor de uitdaging om de klant aan te trekken door hem dienstverlening en advies van betere kwaliteit te verstrekken dan hij op het internet krijgt. Als eigenaar hebben wij de taak ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid, netheid en gebruiksvriendelijkheid van onze locaties de huurders in staat stellen hun opdracht in optimale omstandigheden te volbrengen.

Het afgelopen boekjaar heeft Ascencio de laatste hand gelegd aan de verwerving van drie handelspanden in Cormontreuil, één van de betere wijken van Reims. Boulanger en Conforama, twee vooraanstaande nationale ketens in Frankrijk, hebben zich aangesloten bij ons huurdersbestand. Deze recente gebouwen staan model voor de vastgoedportefeuille die Ascencio wil opbouwen. Tal van andere dossiers werden de afgelopen twaalf maanden onder de loep genomen, zowel in België als in Frankrijk. Niet alle dossiers hebben echter resultaat opgeleverd, want in sommige gevallen werd de prijs-kwaliteitsverhouding ondermaats bevonden.

Globaal beschouwd is de waardering van de vastgoedportefeuille stabiel gebleven. Het brutorendement komt uit op 7,16% op 30 september 2013 tegenover 7,00% op 30 september 2012, terwijl de bezettingsgraad in één jaar tijd is gestegen van 96,9% tot 97,7%. Daardoor hebben wij de bedrijfsmarge kunnen handhaven op meer dan 80%.

Wij willen u in ons succes laten delen en grijpen dit verbeterde operationele resultaat daarom aan om het dividend per aandeel te verhogen tot 3,00 EUR bruto¹ (2,25 EUR netto). Wij blijven rekenen op uw waardevolle steun om voortgang te boeken met de groei-strategie die wij onverminderd willen voortzetten.

Ook willen wij onze oprechte dank betuigen aan onze raad van bestuur en het team van medewerkers, dat recentelijk uitgebreid werd met nieuwe vastgoeddirecteurs voor België en Frankrijk: zij waken over het gezonde beheer van het vastgoedbestand en blijven alert voor ontwikkelingsperspectieven die de slagkracht van de Vennootschap kunnen versterken.



Marc Brisack²
Algemeen directeur



Carl Mestdagh³
Voorzitter van de raad van bestuur

¹ Brutodividend per aandeel uitbetaald op 7 februari 2013: 2,72 EUR – het winstuitkeringspercentage of de payout ratio op basis van het enkelvoudige resultaat bedraagt 80,2% voor het afgelopen boekjaar tegenover 86,6% voor het voorgaande boekjaar.

² Somabri bvba

³ CAI bvba

KERNCIJFERS

	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
PORTEFEUILLESPREIDING (% VAN DE REËLE WAARDE)			
Handelsgebouwen	95,2%	93,5%	97,1%
Andere	4,8%	6,5%	2,9%
Totaal	100%	100%	100%
WAARDE VAN HET VERMOGEN ('000 EUR)			
Reële waarde	374 321	358 149	315 158
Investeringswaarde	384 435	368 300	323 116
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN ('000 EUR)			
Vastgoedresultaat	26 103	24 689	21 015
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	21 722	20 149	16 804
Operationeel resultaat	19 215	21 709	17 926
Nettoresultaat	16 411	10 071	12 510
Brutodividend	12 678	11 350	11 340
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL			
Vastgoedresultaat	6,18	5,92	5,04
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5,14	4,83	4,03
Operationeel resultaat	4,55	5,20	4,30
Nettoresultaat	3,88	2,41	3,00
Brutodividend ²	3,00	2,72	2,72
Nettodividend ³	2,25	2,04	2,31
GECONSOLIDEERDE BALANS ('000 EUR)			
Eigen vermogen	195 612	187 887	189 414
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	170 702	161 135	142 092
Schuldratio ⁴	44,70%	43,73%	41,26%
Aantal aandelen	4 226 061	4 172 875	4 172 875
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	46,29	45,03	45,39

¹ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

² Voor 2012/2013 is dit het dividend voorgesteld op de algemene vergadering die zal plaatsvinden op 31 januari 2014.

³ Op basis van een onroerende voorheffing van 25% in 2014.

⁴ Deze schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

DOELSTELLING EN INVESTERINGSBELEID

Kwaliteit staat voorop

Ascencio beschikt over een bewezen deskundigheid op het gebied van handelsvastgoed en concentreert zich vooral op de kwaliteit van haar nieuwe investeringen. Deze gerichte aanpak beoogt een duurzame resultaatgroei, cashflow en waarde per aandeel veilig te stellen. Naast de gebruikelijke due diligence-onderzoeken ondergaat elk potentieel actiefbestanddeel 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. Met het doel de geografische en financiële samenhang te waarborgen, legt Ascencio vandaag het zwaartepunt van haar activiteiten op België en Frankrijk. Verder streeft de Vennootschap naar een vestigingstempo dat haar een gedegen inzicht verschaft in de plaatselijke vastgoedmarkt.

Operationele prestaties

Door te investeren in kwalitatief hoogstaande projecten, de kosten van huurleegstand te verminderen, de bezettingsgraad op een hoog peil te handhaven 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.

Ascencio in België - Statuut van vastgoedbevak

In stand houden van duurzame ontwikkeling op lange termijn

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).

Aanbieden van een stabiel dividend

Dankzij deze deskundigheid die niet alleen op de Belgische, maar ook op de Franse markt werd opgebouwd kan Ascencio haar aandeelhouders voortaan een stabiel dividend en evenwichtig rendementsniveau bieden, perfect afgestemd op het risicoprofiel van de Vennootschap. In deze gedachtegang moet elke nieuwe investering financiële vooruitzichten bieden waardoor Ascencio nóg beter kan presteren. Overeenkomstig de wettelijke regeling voor vastgoedbevaks keert Ascencio het grootste deel van haar courante resultaten uit aan haar aandeelhouders in de vorm van dividend.

Strategische desinvesteringen

De markt van winkel- of handelsruimten in België en Frankrijk is relatief volgroeide nichemarkt en veel stabielere dan de markt voor woonvastgoed, industrieel vastgoed of kantoorvastgoed. Om haar activiteiten meer toe te spitsen op handelsvastgoed, is Ascencio al enkele jaren bezig met het geleidelijk verkopen van de semi-industriële en kantoorgebouwen die bij aanvang in de vastgoedbevak werden ingebracht.

De bezettingsgraad doen toenemen

Om haar inkomsten een blijvend karakter te geven, streeft Ascencio ernaar de bezettingsgraad van haar vastgoedportefeuille duurzaam op een zo hoog mogelijk niveau te handhaven. Daartoe brengt de Vennootschap meer in het bijzonder met haar klanten-huurders een vertrouwensrelatie tot stand die mettertijd meer diepgang krijgt.

Opbouwen van een vertrouwensrelatie

Met het doel de gemiddelde bezettingsgraad te verhogen en het insolventierisico van huurders te beperken schenkt Ascencio veel aandacht aan de kenmerken van de huurovereenkomsten en meer in het bijzonder aan de looptijd ervan en aan de kwaliteit van de huurder. Door voorrang te geven aan regelmatige contacten met haar klanten, vastgoed van topkwaliteit te verwerven en te verhuren aan solide winkelketens, slaagt Ascencio erin haar bedrijfsvoering duurzaam te onderbouwen.

OP VASTGOEDBEVAKS TOEPASSELIJKE INVESTERINGSBEPERKINGEN

Diversificatie- of spreidingsbeginsel

De vastgoedbevak is verplicht haar beleggingen te diversificeren of spreiden met het doel de investeringsrisico's adequaat te verdelen. Zonder afbreuk te doen aan dit grondbeginsel, mag de vastgoedbevak hoogstens 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in onroerende goederen die één enkel vastgoedgeheel vormen.

Participeren in andere vennootschappen

Het is de vastgoedbevak uitsluitend toegestaan direct of indirect aandelen of rechten van deelneming aan te houden in een institutionele vastgoedbevak of een vastgoedvennootschap mits zij een exclusieve of gezamenlijke controle daarover uitoefent.

Verbodsbepalingen

Noch de vastgoedbevak, noch één van haar dochtervennootschappen mag als bouwpromotor optreden.

Het is haar verboden deel te nemen aan een vereniging voor vaste opneming of waarborg; financiële instrumenten uit te lenen; effecten te verwerven die het voorwerp uitmaken van maatregelen voorbehouden aan ondernemingen in moeilijkheden.

Andere investeringsbeperkingen

Op grond van artikel 34 van het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks mag de vastgoedbevak alleen bijkomend of tijdelijk en met inachtneming van de statutaire voorwaarden beleggen in effecten en niet-toegewezen liquide middelen bezitten.

Indien haar statuten dit toelaten, mag de vastgoedbevak bovendien afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Die aan- of verkopen moeten deel uitmaken van het door de vastgoedbevak vastgelegde beleid ter dekking van financiële risico's.

Onverminderd de mogelijkheid om één of meer onroerende goederen in leasing te geven en met uitzondering van het verstrekken van kredieten, het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van één van haar dochtervennootschappen, of nog het verstrekken van kredieten door één van haar dochtervennootschappen en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van de vastgoedbevak of van een andere dochtervennootschap, mag de vastgoedbevak geen kredieten verstrekken of geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.

Tot slot mag de vastgoedbevak enkel een hypotheek verlenen of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten. Het Totaale bedrag dat gedekt is door die hypotheeken, zekerheden of garanties, mag niet meer bedragen dan 50% van de Totaale reële waarde van haar vastgoed.

BEHEERSVERSLAG¹

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET BOEKJAAR

KAPITAALVERHOOGING

Ascencio heeft op 17 december 2012 haar kapitaal verhoogd met 2425.282 EUR door inbreng in natura van vijf gebouwen die eigendom zijn van Integrale en die bezwaard zijn met een recht van erfpacht en een leasing ten gunste van Ascencio. De inbreng in natura werd uitgevoerd in ruil voor de uitgifte van 53 186 nieuwe aandelen die aan de inbrenger werden toegekend als vergoeding voor de waarde van zijn inbreng in natura. Deze aandelen werden uitgegeven tegen een uitgifteprijs van 45,60 EUR per aandeel. Het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met 319 116 EUR, het saldo werd opgenomen in de post "Uitgiftepremies". De 53 186 nieuwe gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde zijn identiek aan de bestaande aandelen en geven dezelfde rechten en voordelen.

VERWERVINGEN

Ascencio heeft op 21 mei 2013 drie nieuwe handelsgebouwen verworven in Cormontreuil, een belangrijke pool in de regio rond Reims. Die drie gebouwen werden ontwikkeld door de firma Frey en gebouwd in de periode 2008/2009. Ze bieden een nettovoeroppervlakte van bijna 13 500 m² die volledig verhuurd wordt aan de vooraanstaande Franse winkelketens Conforama en Boulanger, in het kader van huurovereenkomsten met een vaste termijn van zes jaar.

De verwervingsprijs bedroeg 20 miljoen EUR (exclusief rechten), wat binnen de raming van de vastgoeddeskundige valt.

DESINVESTERINGEN

Ascencio heeft het afgelopen boekjaar vier gebouwen verkocht (een leegstaand winkelpand van 1 300 m² in Dison, een herin te richten winkelpand van 598 m² in Luik, een semi-industrieel vastgoed geheel van 2 220 m² in Alleur en een opslagruimte van 4 162 m² in Heppignies), voor een Totaale prijs van 4 085.000 EUR. De reële waarde van deze vastgoedactiva bedroeg, vóór de verkoop ervan, 4 068.000 EUR.

Twee van die gebouwen waren geen handelspanden en pasten dus niet in de langetermijnstrategie van de vastgoedbevak. De andere twee gebouwen waren afgelegd en beperkt van omvang. Er waren grootschalige renovatiewerken nodig waarvan de toegevoegde waarde onzeker was.

AFSLUITING VAN TWEE NIEUWE KREDIETLIJNEN

Ascencio heeft het afgelopen boekjaar twee nieuwe kredietlijnen afgesloten:

een kredietlijn van 15 miljoen EUR van het type roll-overkrediet, met een looptijd van zes jaar vervallend in september 2019;

een kredietlijn van 5 miljoen EUR van het type roll-overkrediet, met een looptijd van één jaar vervallend in juli 2014.

Twee IRS (Interest Rate Swap)- of renteswapovereenkomsten (vaste rentevoet tegen driemaands EURIBOR) werden gesloten a rato van 1,50% voor een totaalbedrag van 20 miljoen EUR, met een looptijd van zeven jaar vervallend in 2020.

Er werd contact opgenomen met de banken om deze kredietlijnen na de bovengenoemde vervaldatum te verlengen of nieuwe kredietlijnen af te sluiten.

BELANGRIJKE FEITEN NA BALANSDATUM

Nihil tot op heden.

Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

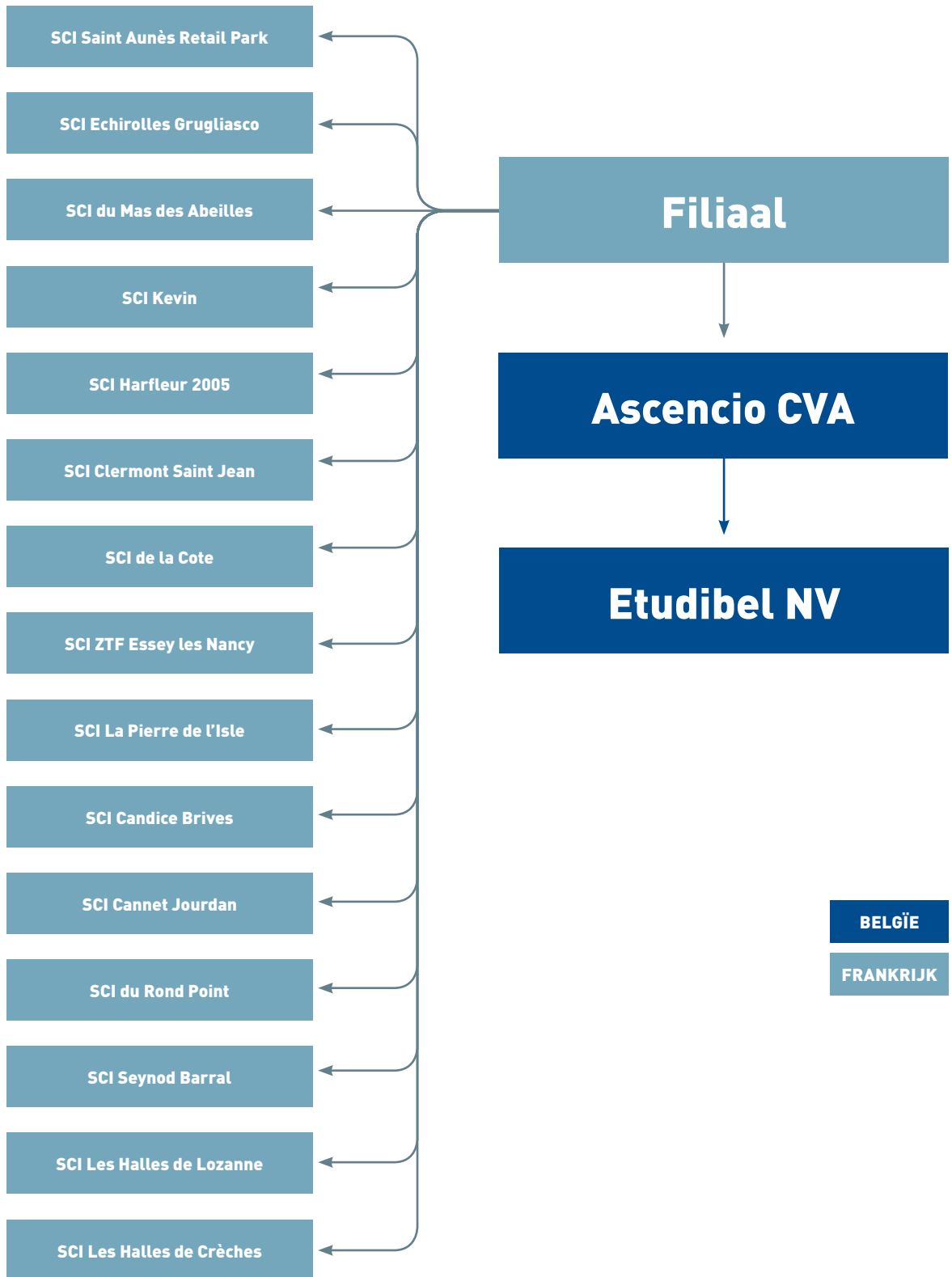
Risico's en onzekerheden

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden nader toegelicht in het begin van dit jaarverslag.

Filiaal

De Vennootschap heeft een filiaal geopend in Frankrijk. Verder heeft Ascencio een Belgische dochtervennootschap en vijftien Franse burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières) in handen (zie onderstaand overzicht).

¹ Voorliggend verslag 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.



VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR (CORPORATE GOVERNANCE)

NALEVING VAN CORPORATE GOVERNANCE CODE

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur is in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code 2009¹ ("Code 2009") alsook met de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van vennootschappen².

Ascencio doet haar best 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 vastgoedbevak, 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 Mestdagh), haar beperkte omvang, waarbij haar autonomie toch gewijvaard 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.

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 met 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 van de statutaire zaakvoerder 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 Vennootschap 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 waar de Vennootschap voor staat,
- › 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 en communicatie,
- › tot slot het toezicht, dat wil zeggen de "controle op de interne controle".

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 groot-schalige 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 raad van bestuur, de auditor en de vastgoeddeskundigen nemen ook deel aan de interne controleomgeving van de vastgoedbevak.

¹ De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de website www.corporategovernancecommittee.be of in het Belgisch Staatsblad.

² 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.

- › 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 Vennootschap. 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.
- › Tot slot legt Ascencio 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 Vennootschap een daadkrachtige strategie ontplooien. 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.,
- › de inning van handelsvorderingen op te volgen,
- › verschillen te onderzoeken tussen het budget en de werkelijke prestaties (plan/werkelijkheid-vergelijking),
- › het vierogenprincipe of 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

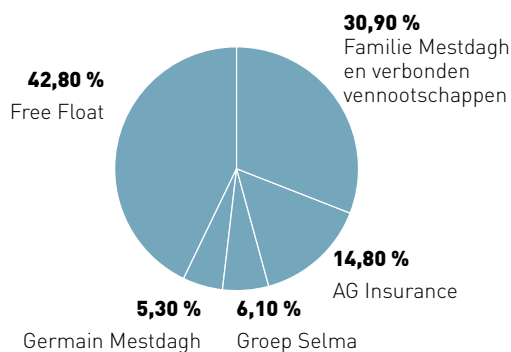
Door te informeren en te communiceren kan de onderneming de bedrijfsvoering beheren, opvolgen en controleren. Aan dit proces wordt concreet invulling gegeven door diverse vormen van formele of informele gegevensuitwisseling tussen het uitvoerend management en de teams, tussen het uitvoerend management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

Op 30 september 2013 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio cva er als volgt uit: Het Totaale aantal aandelen bedraagt 4.226.061.



De wettelijke en statutaire drempel¹ voor de transparantieverklaringen is vastgelegd op 5% van het Totaale aantal uitgegeven aandelen die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Aan alle aandelen van Ascencio zijn dezelfde stemrechten verbonden.

Op basis van de ontvangen verklaringen ziet de aandeelhoudersstructuur per 30 september 2013 er als volgt uit:

AANDEELHOUDER	AANTAL AANDELEN IN BEZIT	DEELNEMINGS-PERCENTAGE
Familie Mestdagh en verbonden vennootschappen	1 304.466	30,9%
AG Insurance	627 124	14,8%
Groep Selma	258 939	6,1%
Germain Mestdagh	225 116	5,3%
Free float	1 810.416	42,8%
Totaal aantal aandelen	4 226 061	100,0%

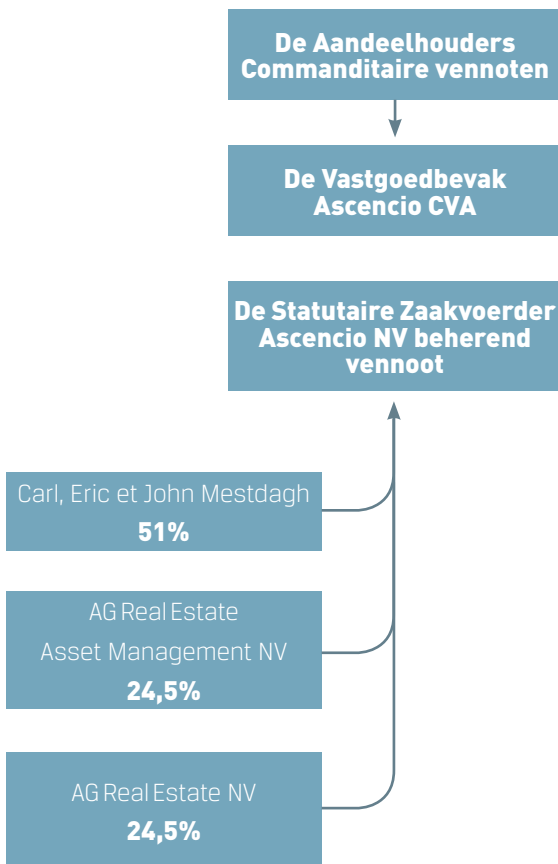
¹ Artikel 16 van de statuten van Ascencio cva.

BEHEERSSTRUCTUUR VAN DE VASTGOEDBEVAK

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

De corporate governance-structuur van Ascencio bestaat uit:

- › de bestuursorganen, te weten:
 - › de statutaire zaakvoerder van Ascencio cva: Ascencio nv;
 - › de raad van bestuur en de effectieve leiders van de vastgoedbevak;
 - › de comités van de raad van bestuur;
- › de externe en interne controle-instanties:
 - › Intern: het auditcomité, het remuneratiecomité;
 - › extern: de autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA), de commissaris, de vastgoeddeskundige;
- › de copromotoren: enerzijds Carl, Eric en John Mestdagh en anderzijds AG Real Estate.



De statutaire zaakvoerder en zijn bestuursorgaan: de raad van bestuur

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

Overeenkomstig haar statuten heeft Ascencio nv als statutair zaakvoerder de bevoegdheid om onder meer:

- › 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 3 augustus 2012 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.

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 van de statutaire zaakvoerder genomen besluiten in naam en voor rekening van de Vennootschap.

Taakstelling

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 de statutaire zaakvoerder heeft als taak alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Ascencio cva en meer in het bijzonder:

- › het nemen van belangrijke beslissingen, met name inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, kwaliteit en bezetting van gebouwen, financiële voorwaarden, financiering op langere termijn; stemmen over het werkingsbudget; uitspraak doen over ieder initiatief dat aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder wordt voorgelegd;
- › structuren en procedures op te zetten die de goede werking en het vertrouwen van de Vennootschap bevorderen, met name regelingen met het oog op de voorkoming en het beheer van belangenconflicten alsook van interne controle; belangenconflicten te behandelen;
- › de jaar- en halfjaarrekeningen van Ascencio cva op te maken; het jaarverslag voor de algemene aandeelhoudersvergadering op te stellen; 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 houden op de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de mededelingen 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 deugdelijk bestuur (corporate governance).

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

- › de verwerving van drie nieuwe winkels in Cormontreuil (Frankrijk),
- › een kapitaalverhoging binnen de grenzen van het toegestane kapitaal,
- › 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 algemeen directeur en de effectieve leiders geven follow-up aan de besluiten van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder 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 zeven keer bijeengekomen.

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. Voor het volgende boekjaar wordt een nieuwe procedure ingevoerd die invulling krijgt in de vorm van een schriftelijke leidraad.

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.

Meerderheidsregels

Elk besluit van de raad van bestuur met betrekking tot het beheer van Ascencio nv en, zolang die statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak is, met betrekking tot haar beheer, wordt genomen met een gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders en, indien één of meer bestuurders zich onthouden, met de meerderheid van de andere bestuurders. Bij staking van stemmen heeft de voorzitter van de raad van bestuur geen beslissende stem.

Zolang Carl, Eric en John Mestdagh minstens 51% van de aandelen van Ascencio nv in handen hebben, is er bovendien instemming vereist van een op voordracht van Carl, Eric en John Mestdagh benoemde bestuurder om de volgende besluiten rechtsgeldig goed te keuren:

- (I) gebruik van het toegestane kapitaal van de vastgoedbevak en van Ascencio nv;

- (II) wijziging van het beleggingsbeleid van de vastgoedbevak;
- (III) investering en desinvestering ter waarde van meer dan 10.000.000 EUR;
- (IV) uitoefening van het vetorecht van de statutaire zaakvoerder met betrekking tot de besluiten van de algemene vergadering van de vastgoedbevak;
- (V) ingrijpende wijzigingen van het businessplan van de vastgoedbevak;
- (VI) benoeming of ontslag van de effectieve leiders van de vastgoedbevak; en
- (VII) de functies en het ontslag van de voorzitter van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Om diezelfde besluiten rechtsgeldig goed te keuren, is instemming vereist van een op voordracht van AG Real Estate benoemde bestuurder, en wel zolang deze 49% van de aandelen van Ascencio nv in handen heeft.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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 39 van de wet van 3 augustus 2012. De bestuurders worden verkozen voor een termijn van vier jaar en zijn herbenoembaar. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen zonder schadevergoeding.

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:

- › de beslissingen met betrekking tot de 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 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 raad van bestuur blijft bijzondere aandacht besteden aan de vereiste verscheidenheid van zijn leden, meer in het bijzonder de genderdiversiteit, en zal alles in het werk stellen om zijn samenstelling in overeenstemming te brengen met de voorschriften in artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen binnen de daarin vastgelegde termijnen. In dat verband wordt de markt met regelmatige tussenpozen doorgelicht om tijdig medewerkers met geschikte profielen op te sporen. De Vennootschap wil de raad van bestuur daarin bijstaan en heeft daarom toenadering gezocht tot de vzw WOMAN ON BOARD, die tot doel heeft de aanwezigheid van vrouwen in raden van bestuur te bevorderen.

Voorzitter van de raad van bestuur

De raad van bestuur kiest zijn voorzitter op voordracht van de bestuurders die op hun beurt aangesteld worden op voordracht van Carl, Eric en John Mestdagh (en wel zolang zij minstens 51% van de aandelen van Ascencio nv in handen hebben).

De voorzitter van de raad van bestuur:

- › wordt belast met specifieke opdrachten die verband houden met de investeringsstrategie en de ontwikkeling van de vastgoedbevak;
- › werkt op ad-hocbasis nauw samen met de effectieve leiders door ze bijstand en advies te verlenen, met inachtneming van hun uitvoeringsbevoegdheden;
- › kan de effectieve leiders te allen vagen verslag uit te brengen over het geheel of een deel van de activiteiten van de Vennootschap;
- › organiseert de vergaderingen van de raad van bestuur; legt zo nodig in onderling overleg met de effectieve leiders het tijdschema en de agenda vast voor de bijeenkomsten van de raad van bestuur vast;
- › heeft als taak de vergaderingen van de raad van bestuur voor te bereiden, voor te zitten en te leiden en ziet erop toe dat de documenten voldoende op voorhand verspreid worden zodat de ontvangers genoeg tijd hebben om ze door te nemen;
- › houdt toezicht op en bewaakt de kwaliteit van de interactie en permanente dialoog op het niveau van de raad van bestuur;
- › kan op elk ogenblik ter plaatse inzage nemen van de boeken, brieven, notulen en in het algemeen van alle documenten en geschriften van de vastgoedbevak; ter uitvoering van zijn opdracht kan hij van de bestuurders, kaderleden en aangestelden van de vastgoedbevak alle ophelderingen en inlichtingen vorderen en alle verificaties verrichten die hij nodig acht;
- › treedt op als voorzitter en geeft leiding aan de algemene aandeelhoudersvergaderingen van de vastgoedbevak en ziet erop toe dat die doelmatig verlopen.

Bestuurders

Op de gewone algemene vergadering van Ascencio nv van 14 juni 2013 werd het mandaat van alle bestuurders verlengd voor een termijn van vier jaar, zijnde tot de gewone algemene vergadering van Ascencio nv in juni 2017.

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

RPR 427151772

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalines

Carl Mestdagh¹ is voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv en gedelegeerd bestuurder van de vastgoedvennootschap 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.

Aanvangsdatum mandaat²: 10 juni 2011

Mandaten die Carl Mestdagh de afgelopen vijf jaar heeft uitgeoefend: 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 Magda³

Serge Fautré, niet-uitvoerend bestuurder

AG Real Estate – Sint-Lazaruslaan 4-10 – 1210 Brussel

Maakte in mei 2013 de overstap naar AG Real Estate; voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002). Voordoen bekleedde hij functies bij Belgacom, JP Morgan, Glaverbel en Citibank. Hij startte zijn loopbaan in New York bij J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Hij is licentiaat in de economische wetenschappen en in het bezit van een Master of Business Administration (University of Chicago).

Aanvangsdatum mandaat: 8 mei 2013⁴

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: AG Real Estate (CEO), Cofinimmo (CEO), La Mondiale, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), Société Immobilière du Château Sainte-Anne.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: European Public Real Estate Association.

Benoît Godts, niet-uitvoerend bestuurder

AG Real Estate Group Asset Management – Sint-Lazaruslaan 4-10 – 1210 Brussel

Benoît Godts is bestuurder en lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Group Asset Management nv. Na zijn studies rechten aan de UCL (1983) heeft hij verschillende leidinggevende functies bekleed binnen 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.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende en vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: diverse mandaten binnen vennootschappen die verbonden zijn aan AG Real Estate, bestuurder binnen Befimmo nv en voorzitter van de raad van bestuur van SPPICAV Immo Nation.

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

RPR 0428002602

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 van de Groep Mestdagh (verantwoordelijk voor financiën, bankrelaties, onderhandelingen over beleggingen en leningen, financiële deelnemingen).

¹ In hoedanigheid van natuurlijke persoon of via CAI bvba.

² Voorheen uitgeoefend via de bvba Carl Mestdagh, die werd vereffend op 9 november 2011.

³ Deze vennootschappen werden vereffend.

⁴ Datum van coöptatie door de raad van bestuur – bevestigd door de gewone algemene vergadering van Ascencio nv van 14 juni 2012.

Aanvangsdatum 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

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 marketingresearch en geomarketing aan de hogeschool Condorcet te Bergen. Als specialist in stadsontwikkeling is hij tevens voorzitter-oprichter van Centrummanagement (CEMA) en van Augeo, een studie-bureau voor handelsvestigingen en geomarketing.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: Voorzitter van Tocema Worldwide ivzw, bestuurder van de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra, lid van de "Editorial Board of the Journal of Town and City Management" en van de "Editorial advisory board of the journal of place management and development" IPM, Institute of Place Management.

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

Thomas Spitaels, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

T.P.F. – Haveskerkestraat 46 – 1190 Brussel

Sinds 2003 is Thomas Spitaels gedelegeerd bestuurder van T.P.F. nv, een groep die actief is op het vlak van engineering. In die hoedanigheid is hij 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 de Solvay Business School van de ULB.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: bestuurder van de Union Wallonne des Entreprises

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

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.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

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

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: nihil

Yves Klein, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

CPH – rue Perdue 7 – 7500 Tournai

Yves Klein heeft sinds 1984 verschillende posten bekleed in de banksector, eerst bij CBC, daarna van 1999 tot 2013 bij Dexia als directeur Corporate Banking voor Wallonië. Hij is momenteel lid van het directiecomité van CPH.

Aanvangsdatum mandaat: 16 juli 2009

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: Ideal nv, Le Maillon vzw

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: Ecotech Finance nv, Meusinvest nv, EUREFI, Union Wallonne des Entreprises

COMITÉS

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

Zonder wettelijk daartoe verplicht te zijn², 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

Zoals vermeld in het begin van de verklaring inzake deugdelijk bestuur (corporate governance) en rekening houdend met de eigen structuur van Ascencio, voldoet dit auditcomité aan het wettelijk vereiste in artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen. Niettemin voldoet het auditcomité niet aan de Corporate Governance Code doordat dit niet bestaat uit minstens drie bestuurders, van wie de meerderheid onafhankelijke bestuurders.

Dit auditcomité bestaat uit twee leden, namelijk Benoît Godts en Yves Klein³. 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 van de statutaire zaakvoerder. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen.

² 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) balanstotaal van minder dan of gelijk aan 43.000.000 EUR,
- c) jaarlijkse netto-omzet van minder dan of gelijk aan 50.000.000 EUR.

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

³ De raad van bestuur heeft Benoît Godts en Yves Klein aangeduid en gekozen uit zijn midden. Hun mandaat vervalt terzelfder tijd als hun bestuurdersmandaat, te weten in juni 2017.

¹ Ontbonden.

De opdrachten¹ die door het auditcomité worden vervuld zijn nader omschreven in de voornoemde wet van 17 december 2008:

- › monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- › monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- › 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 opvolging van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap.

Het auditcomité heeft regelmatig verslag uitgebracht aan de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken, en minstens op het ogenblik dat de raad van bestuur de jaar- en halfjaarrekeningen, de geconsolideerde jaarrekening en in voorkomend geval de voor publicatie bestemde financiële overzichten heeft opgesteld.

De commissaris van de Vennootschap brengt verslag uit aan het auditcomité over de belangrijke kwesties die hij heeft vastgesteld bij de uitoefening van zijn opdracht voor wettelijke controle van de financiële overzichten. Het auditcomité geeft een uiteenzetting van dit verslag aan de raad van bestuur.

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

- › driemaandelijks, 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.

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 van de statutaire zaakvoerder het remuneratiecomité opgericht dat bestaat uit drie leden, namelijk Thomas Spitaels, Damien Fontaine en CAI bvba. De leden zijn benoemd voor een termijn die de duur van hun bestuurdersmandaat niet te boven gaat.

Zoals hierboven vermeld, voldoet het remuneratiecomité aan het wettelijk vereiste in artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen. Niettemin voldoet het remuneratiecomité niet aan de Corporate Governance Code doordat het geen benoemingscomité betreft dat als taak heeft aanbevelingen te doen aan de raad van bestuur betreffende de benoeming van de bestuurders, de algemeen directeur en de andere effectieve leiders.

Het remuneratiecomité komt bijeen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen, en in principe minstens tweemaal per jaar. Het remuneratiecomité is in elk van de twee afgelopen boekjaren één

keer bijeengekomen vanwege bijzondere organisatorische omstandigheden.

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

Het remuneratiecomité verleent bijstand aan de raad van bestuur voor alles wat te maken heeft met de remuneratie van de algemeen directeur, de bestuurders 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 van de statutaire zaakvoerder over het remuneratiebeleid van de bestuurders, de algemeen directeur 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 van de statutaire zaakvoerder over de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur en de leden van het uitvoerend management;
- › voorstellen doen aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder over de bepaling en de beoordeling van de prestatiedoelstellingen die gebonden zijn aan de individuele remuneratie van de algemeen directeur en de leden van het uitvoerend management;
- › het remuneratieverslag voorbereiden overeenkomstig artikel 96, derde lid, van het Wetboek van vennootschappen om dit te voegen in de verklaring inzake deugdelijk bestuur (corporate governance);
- › het remuneratieverslag toelichten op de gewone algemene aandeelhoudersvergadering;
- › 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 van de statutaire zaakvoerder aan het remuneratiecomité worden opgedragen.

Het remuneratiecomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- › de prestatiedoelstellingen beoordeeld die gebonden zijn aan de individuele remuneratie van de algemeen directeur en de leden van het uitvoerend management, en verslag daarover uitgebracht aan de raad van bestuur;
- › het remuneratieverslag voorbereid.

EFFECTIEVE LEIDERS

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder 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 leider hebben in de zin van artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012:

- › Somabri bvba, vertegenwoordigd door Marc Brisack, algemeen directeur;
- › Michèle Delvaux, financieel directeur;
- › Stéphanie Vanden Broecke, juridisch directeur.

¹ 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 en dat kan worden geraadpleegd op de website www.ascencio.be.

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 van de statutaire zaakvoerder. 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 van de statutaire zaakvoerder 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 statutaire zaakvoerder moeten worden voorgelegd.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Commissaris-revisor

De commissaris wordt aangeduid met voorafgaande toestemming van de FSMA. Hij oefent eveneens een dubbele controle uit.

Enerzijds controleert en certificeert hij overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen de boekhoudkundige informatie die vermeld staat in de jaarrekening.

Anderzijds werkt hij overeenkomstig de wet mee aan de door de FSMA uitgeoefende controle. Hij kan ook door de FSMA ermee belast worden de juistheid te bevestigen van de informatie waarvoor de FSMA om toezending heeft verzocht.

De vennootschap DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, met maatschappelijke zetel gevestigd te 1831 Diegem, Berkenlaan 8a, werd door de gewone algemene vergadering van de vastgoedbevak van 31 januari 2013 aangesteld voor een termijn van drie jaar, zijnde tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2016.

Vastgoeddeskundigen

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.

De deskundigen zijn niet verbonden aan en hebben geen deelnemingsverhouding met de copromotoren, oefenen bij hem geen beheertaken uit en hebben met hem geen andere band of relatie die hun onafhankelijkheid in het gedrang kunnen brengen.

De deskundigen bezitten de voor vastgoedwaardering vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring, en beschikken over een geschikte organisatie voor hun opdrachten als deskundige.

De deskundigen worden aangeduid voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Een deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van bepaald vastgoed worden belast.

De deskundigen waarderen 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 Totaale waardering van het vastgoed op grond van de marktontwikkeling en de kenmerken van dit vastgoed. De deskundigen waarderen ook het vastgoed van de vastgoedbevak telkens wanneer die aandelen uitgeeft, de opneming in de notering ervan aanvraagt of ze anders dan ter beurze inkoop.

De deskundigen waarderen 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, Marnixlaan 23 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403376.874, vertegenwoordigd door Arnaud van de Werve, en Cushman & Wakefield, Kunstlaan 56 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0418915.383, vertegenwoordigd door Jérôme Lits.

De waarde van de portefeuille wordt geraamd op kwartaal- en op jaarbasis.

De remuneratie exclusief btw van de vastgoeddeskundigen wordt op forfaitaire basis vastgelegd per gebouw dat door de deskundige wordt gewaardeerd. De erelonen van de onafhankelijke deskundigen van de vastgoedbevak over het afgelopen boekjaar bedragen 117.000 EUR.

Financiële dienstverlening

De Vennootschap doet voor haar financiële dienstverlening een beroep op BNP Paribas Fortis Bank nv. Voor het afgelopen boekjaar bedraagt haar remuneratie als vergoeding voor de financiële dienstverlening 13.000 EUR.

EXTERN

Voor bepaalde locaties in Frankrijk heeft Ascencio het gebouwenbeheer uitbesteed aan externe beheerders – zie het vastgoedverslag voor meer bijzonderheden.

Voordat een beroep wordt gedaan op onderaannemers of op externe dienstverleners, wordt een vergelijkend onderzoek uitgevoerd. De keuze wordt gemaakt onder normale marktvoorwaarden en op basis van de juiste prijs-kwaliteitsverhouding, in voorkomend geval na toepassing van de regels ter voorkoming van belangenconflicten, inzonderheid wanneer de medecontractant een aan de copromotoren verbonden vennootschap is. Het ter zake geldende beleid van Ascencio cva bestaat erin geen gebruik te maken van de diensten van derden die, in het kader van hun opdracht, toegang kunnen krijgen tot informatie waarvan het gebruik strijdig kan zijn met het uitsluitend belang van haar aandeelhouders.

BELANGENCONFLICTENREGELING

De opgezette regelingen beogen te allen tijde te voorkomen dat het belang van de copromotoren in conflict komt met het uitsluitend belang van de aandeelhouders van de vastgoedbevak. Om deze regelingen gestalte te geven, is het van belang de identiteit en taakstelling van de copromotoren binnen de vastgoedbevak vast te leggen. Mogelijke belangenconflicten kunnen ontstaan als gevolg van de interactie tussen de vastgoedbevak en haar copromotoren aangezien zij als vastgoedprofessionals op dezelfde markt actief zijn.

Identiteit en taakstelling van de copromotoren

De copromotoren zijn enerzijds Carl, Eric en John Mestdagh en anderzijds AG Real Estate.

Carl, Eric en John Mestdagh behoren tot de groep Mestdagh. De groep Mestdagh is al ruim honderd jaar actief in de voedsel-distributiesector en heeft gelijklopend met deze activiteit een groepspool voor vastgoedontwikkeling opgezet die zich

voornamelijk richt tot de retailsector. Daarbij heeft de groep waardevolle ervaring opgedaan in de vastgoedsector.

AG Real Estate beschikt over een jarenlange ervaring in vastgoed, met name wat vastgoedbevak betreft.

De copromotoren hebben zich voorgenomen in hun taakvervulling de continuïteit centraal te plaatsen en daaraan een sponsoringdimensie te geven.

De copromotoren koppelen hun naam en geloofwaardigheid aan die van de vastgoedbevak, stellen hun vakbekwaamheid en ervaring ten dienste van de vastgoedbevak en stellen initiatieven voor, met name inzake management, groei en communicatie (promoten van de vastgoedbevak op de markt, inzichtelijk maken van de structuren).

De copromotoren vervullen ook een sleutelrol bij het nauwlettend toetsen en waar nodig bijsturen van het ondernemingsbestuur van Ascencio. Zij zien erop toe dat de beginselen inzake deugdelijk bestuur (corporate governance) toegepast worden en maken een afweging van alle belangrijke factoren die onder hun aandacht worden gebracht, door voortdurend een open dialoog te voeren met Ascencio. Zij duiden vertegenwoordigers in de raad van bestuur van Ascencio nv aan zodat ze de Vennootschap niet alleen van binnenuit, maar ook van buitenaf kunnen monitoren.

Voorcoming en beheersing van belangenconflicten

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 dienen de op voordracht van Carl, Eric en John Mestdagh benoemde bestuurders, wanneer een besluit 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, het potentiële belangenconflict te melden aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder 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 besluit 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 allebei 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 controle heeft enerzijds, en Carl, Eric en John Mestdagh en de vennootschappen

VOORKEURSRECHT TEN GUNSTE VAN DE VASTGOEDBEVAK

Zoals hierboven aangegeven, hebben AG Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds een voorkeursrecht (recht van eerste keuze) verleend aan de vastgoedbevak op de aan hen voorgestelde investeringsproducten – dat wil zeggen het vastgoed (in de zin van het Koninklijk besluit van 7 december 2010) dat wordt verhuurd (of in verhuurbare staat verkeert) of dat voltooid is (of in toekomstige staat van voltooiing verkeert) – in de retailsector ter waarde van minder dan 20 miljoen EUR (aktekosten inbegrepen)¹.

Op grond van dit voorkeursrecht hebben AG Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds zich ertoe verbonden een dergelijk investeringsproduct waarvoor de vastgoedbevak belangstelling heeft getoond, niet te verwerven.

Overigens hebben AG Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds zich ertoe verbonden de vastgoedbevak (na het veiligstellen van hun rechten op zulke projecten) in kennis te stellen van ontwikkelingsprojecten (dat wil zeggen potentiële investeringsproducten) die zij voornemens zijn te ontwikkelen of waaraan zij van plan zijn deel te nemen, en die naar hun oordeel aansluiten bij het beleggingsbeleid zoals zij dit opvatten voor de vastgoedbevak. Indien de vastgoedbevak belangstelling toont voor een dergelijk project, hebben AG Real Estate en Carl, Eric en John Mestdagh zich ertoe verbonden al het mogelijke te doen om de vastgoedbevak de gelegenheid te geven aan dat project deel te nemen of dat project te verwerven wanneer dit gecommercialiseerd wordt.

Deze afspraken werden gemaakt voor een termijn van minstens tien jaar, te rekenen vanaf 31 oktober 2006, zijnde de erkenningsdatum van de vastgoedbevak.

¹ Op te merken valt dat deze bepalingen niet van toepassing zijn op 1° winkelcentra (shopping centers), 2° vastgoedleasingverrichtingen, 3° verrichtingen die uitgevoerd worden door tussenkomst van AG Real Estate en die bestemd zijn voor een klant buiten de groep AG Real Estate, voor zover de waarde op jaarbasis van het vastgoed waarop dergelijke verrichtingen in voorkomend geval uitgevoerd worden te gener tijd meer bedraagt dan 10% van de Totale waarde van de door de vastgoedbevak gehouden onroerende goederen en 4° de gebouwen die gebruikt worden, bestemd zijn voor gebruik of de afgelopen drie jaar gebruikt werden door een vennootschap of één van de vestigingen die opereren onder de naam van de groep AG (bijvoorbeeld vastgoed/bankkantoren); deze laatste uitzondering geldt ook voor gedeeltelijk gebruikt vastgoed met dien verstande dat het al naar het geval moet gaan om een desinvestering of om de wil een bouwcomplex te verwerven teneinde de bestaande rechten daarin veilig te stellen.

waarover zij de controle hebben anderzijds, zoals hierboven aangegeven, een voorkeursrecht (recht van eerste keuze) verleend aan de vastgoedbevak op bepaalde "investeringsproducten" in de detailhandelssector die haar mogelijkst 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 liggen bijgevolg in één lijn met 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 artikelen 17 et seq. 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 één van haar dochtervennootschappen) en een verbonden vennootschap (niet zijnde een dochtervennootschap), met uitzondering van de gebruikelijke verrichtingen die uitgevoerd worden 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 gelden in het hypothetische geval dat één 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 2.500.000 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.

Belangenconflicten tijdens het afgelopen boekjaar

Het afgelopen boekjaar hebben drie verrichtingen aanleiding gegeven tot toepassing van het bepaalde in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen, op grond waarvan verrichtingen met verbonden vennootschappen, behoudens bepaalde uitzonderingen, ter advies voorgelegd moeten worden aan een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk deskundige.

De raad van bestuur heeft beslist de in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen vastgelegde procedure toe te passen op de volgende verrichtingen:

- › de verwerving van een geheel van winkelunits in Gozée van de vennootschap New Frem die in handen is van de leden van de familie Mestdagh, referentieaandeelhouder van de vastgoedbevak;
- › in het kader van de herinrichting van de locatie Hamme-Mille heeft Ascencio een nieuwe winkelunit gebouwd waarin de gewezen keten Champion zijn intrek heeft genomen en waarvoor een nieuwe huurovereenkomst met Mestdagh nv ondertekend moet worden; bovendien moeten als onderdeel van deze herinrichting de kosten voor de aanleg van een nieuwe rotonde gedeeld worden;
- › gewijzigde verwerkingsregels voor uitbreidingen van de door de groep Mestdagh geëxploiteerde winkels en overname in de lopende huurovereenkomsten.

De raad van bestuur heeft uit zijn midden een comité van onafhankelijke bestuurders opgericht dat zich voor het eerste onderdeel heeft laten bijstaan door CBRE en voor het tweede onderdeel door Cushman & Wakefield, als onafhankelijke deskundige. Aansluitend op de adviezen van de onafhankelijke deskundigen heeft het comité van onafhankelijke bestuurders op 23 januari 2013 drie schriftelijke, met redenen omklede adviezen uitgebracht waarbij gunstig wordt beschikt op de verrichtingen onder de vastgelegde voorwaarden.

Besluiten van het comité van onafhankelijke bestuurders

Het besluit van het comité van onafhankelijke bestuurders over de verwerving van de winkelunits in Gozée van de vennootschap New Frem luidt als volgt:

"Bij wijze van conclusie en overeenkomstig het advies van de onafhankelijke deskundige, is het comité van onafhankelijke bestuurders van oordeel dat de door Ascencio voorgestelde

prijs, te weten een rendement van 6,5%, in elk opzicht overeenstemt met de gangbare marktprijs”.

Het besluit van het comité van onafhankelijke bestuurders over de herinrichting van de locatie Hamme-Mille luidt als volgt:

“Overeenkomstig het advies van de onafhankelijke deskundige komt het comité van onafhankelijke bestuurders tot de volgende conclusie:

- (I) vastgesteld wordt dat de huurwaarde van 85 EUR per m² per jaar die Champion/Mestdagh voorstelt voor de nieuw gebouwde winkel een goed voorstel is.

Wat betreft de gedeelde kosten voor de aanleg van een rotonde op de Leuvensesteenweg, verklaart het comité van onafhankelijke bestuurders:

- (III) zijn in januari 2010 uitgebrachte advies te handhaven en ervan akte te nemen dat deze kostendeling als voorwaarde geldt voor de aflevering van de verplichte overheidsvergunning voor de ontwikkeling van de locatie.”

Het besluit van het comité van onafhankelijke bestuurders over de verwerking van de uitbreidingen in de door de groep Mestdagh geëxploiteerde winkels luidt als volgt:

“Gunstig advies mits de bovengenoemde voorwaarden nageleefd worden.”

Besluiten van de raad van bestuur

Na kennisneming van deze adviezen hebben de leden van de raad van bestuur op 6 februari 2013 vastgesteld dat de in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen vastgelegde procedure werd nageleefd. Na beraadslaging heeft de raad van bestuur de volgende besluiten genomen (aangehaald bij wijze van uittreksel):

- › “Na uitwisseling van standpunten beslist de raad van bestuur dat een bod gemaakt mag worden voor de verwerving van de locatie in Gozée tegen 6,5% van de contractuele huurprijzen.”¹
- › “Na uitwisseling van standpunten beslist de raad van bestuur formeel invulling te geven aan de handelshuurovereenkomst met Mestdagh nv of één van haar dochtervennootschappen, tegen een jaarlijkse huurprijs van 85 EUR per m² voor de bruto-oppervlakte van de nieuwe winkel die opgetrokken wordt in Hamme-Mille.

De raad van bestuur verleent machtiging aan de heren Fontaine, Klein en Calonger, die gezamenlijk en paarsgewijs optreden, om de huurovereenkomst te ondertekenen.

Na uitwisseling van standpunten neemt de raad van bestuur akte van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders en van het feit dat de aanleg van de rotonde voortaan als voorwaarde geldt voor de aflevering van de bouwvergunning voor de nieuwe winkel en dat de kosten voor de aanleg van de rotonde dientengevolge te beschouwen zijn als een kernpunt voor de bouw van de nieuwe winkel, op straffe van onwettigheid bij de tenuitvoerlegging van de vergunning en dat Ascencio dienovereenkomstig 50% van de kosten voor de aanleg van deze rotonde op zich zal nemen. Niettemin worden de kosten die voortvloeien uit de aanleg van deze rotonde gecompenseerd door de algemene rentabiliteit van het project.”

- › “Na uitwisseling van standpunten beslist de raad van bestuur dat de uitbreidingen van de winkels van de groep Mestdagh als volgt verwerkt mogen worden:

- › Ascencio neemt de bouw- en coördinatiekosten inclusief btw van de uitbreidingswerken op zich;
- › de huurprijs voor de uitbreiding wordt vastgelegd op 7% van de investering inclusief btw, met dien verstande dat de Totaale huurprijs kleiner moet blijven dan of gelijk aan de geschatte huurwaarde (ERV);
- › voorafgaand aan de betaling wordt de uitvoeringskwaliteit volgens de regels van het vak goedgekeurd door Ascencio;
- › de bouwaannemer/coördinator bezorgt Ascencio alle documenten als bijlage van de factuur;
- › indien hij vóór afloop van de huurovereenkomst vertrekt, betaalt de huurder het niet-afgeschreven bedrag terug (uitgaande van een “ fictieve ” afschrijving over tien jaar).”

Verlag van de commissaris

Het met redenen omkleed advies van het comité van onafhankelijke bestuurders en de notulen van de raad van bestuur van 6 februari 2013 werden voorgelegd aan de commissaris die het volgende oordeel heeft uitgebracht:

“In het kader van onze opdracht hebben wij de volgende procedures uitgevoerd:

- a) Wij hebben de notulen de dato 6 februari 2013 van de raad van bestuur ontvangen en hebben de conclusies vergeleken met die van het comité van onafhankelijke bestuurders;
- b) wij hebben de getrouwheid gecontroleerd van de financiële gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders alsook in de notulen van de raad van bestuur van 6 februari 2013.

Op basis van de uitgevoerde procedures komen wij tot de volgende bevindingen:

- › wat het bovenstaande punt a) betreft, hebben wij vastgesteld dat de conclusies die vermeld staan in de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 6 februari 2013 overeenstemmen met de conclusies in het advies dat het comité van onafhankelijke bestuurders heeft uitgebracht op 23 januari 2013 en 6 februari 2013;
- › wat het bovenstaande punt b) betreft, hebben wij vastgesteld dat de financiële gegevens die vermeld staan in de door het comité van onafhankelijke bestuurders uitgebrachte adviezen en in de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 6 februari 2013 waarheidsgetrouw zijn. Een en ander houdt niet in dat wij ons een oordeel hebben gevormd van de waarde van de transactie, noch van de geschiktheid of passendheid van het advies van het comité of het besluit van de raad van bestuur.

Ons verslag kan uitsluitend gebruikt worden in het kader van de bovengenoemde verrichtingen en mag niet voor andere doeleinden aangewend worden. Voorliggend verslag heeft enkel betrekking op de bovenvermelde gegevens, met uitsluiting van elk ander gegeven, van welke aard dan ook.

Diegem, 3 september 2013

De commissaris,

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

¹ Deze verrichting heeft nog niet plaatsgehad.

Daarenboven betreffen de in toelichting 31 vermelde transacties uitsluitend de nakoming van rechten en verplichtingen voortvloeiende uit overeenkomsten die dateren van vóór het boekjaar afgesloten per 30 september 2013, waarbij de toepasselijke reglementaire voorschriften te zijner tijd werden nageleefd.

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

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

REGELS TER VOORKOMING VAN MARKTMISBRUIK

In het gedeelte over de regels ter voorkoming van marktmisbruik in het corporate governance-charter van Ascencio (dat geraadpleegd kan worden op haar website "www.ascencio.be") worden 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:

- a) de statutaire zaakvoerder, de bestuurders en de effectieve leiders van Ascencio in hun hoedanigheid van personen met leidinggevende verantwoordelijkheid bij een emittent 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;
- b) personen die vanwege hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde transactie mogelijk beschikken over voorkennis.

Gesloten en verbodsperiodes

De sub litt. a) hierboven genoemde 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 wel in zoverre ze niet over voorkennis beschikken.

De sub litt. b) hierboven genoemde personen mogen geen enkele transactie uitvoeren of laten uitvoeren gedurende de periode tijdens dewelke ze mogelijk over voorkennis beschikken.

Voorliggend verbod geldt niet voor transacties die worden uitgevoerd ter nakoming van een koop- of verkoopverplichting van financiële instrumenten indien deze verplichting opeisbaar is geworden en resulteert uit een overeenkomst die werd gesloten voordat de belanghebbende over de desbetreffende voorkennis beschikte.

Mededelings- en openbaarmakingsverplichting

Elke voornoemde persoon die van plan is 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 sub litt. a) hierboven genoemde 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 één 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 van de statutaire zaakvoerder 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.

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 bevak aangezien de Vennootschap inderdaad in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders beheerd dient te worden.

Kapitaalstructuur

Het maatschappelijk kapitaal van Ascencio cva bedraagt 25356.366 EUR en wordt vertegenwoordigd door 4226.061 aandelen per 30 september 2013. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, allemaal volgestort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één enkele aandelen categorie.

Beperking inzake overdracht van effecten

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

Bijzondere zeggenschapsrechten

Er bestaat geen houder 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 ten eigen gunste voorkeursrechten, koopopties (calls) en verkoopopties (puts) van aandelen van Ascencio nv toegewezen, waarvan de uitoefening een verandering kan teweegbrengen in de zeggenschap van de statutaire zaakvoerder van Ascencio cva.

Wat Ascencio cva betreft, bestaat er tussen de leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen een bindend akkoord van onderling overleg dat betrekking heeft op de uitoefening van hun stemrechten. Het doel hiervan is 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 genomen worden;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door AG Real Estate;

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 de aandelen van Ascencio nv in handen hebben.

- 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 25037.250 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 2011 en is hernieuwbaar. Overeenkomstig artikel 12 van diezelfde statuten is de zaakvoerder gemachtigd om de volgestorte aandelen van de Vennootschap te verwerven of te vervreemden 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 2011.

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 overnameaanbiedingen³

Op grond van deze wet op de openbare overnameaanbiedingen dient een persoon die, alleen of in onderling overleg, in het bezit is van meer dan 30% van de effecten met stemrecht van een vennootschap (bedoeld wordt de effectenverwerving waardoor de drempel van 30% overschreden wordt), de andere effectenhouders de mogelijkheid te bieden hun effecten met stemrecht over te dragen overeenkomstig een verplicht bod.

In het kader van deze wetgeving die op 1 september 2007 in werking is getreden, heeft de wetgever een overgangsregeling uitgewerkt voor de houders van bestaande deelnemingen in beursgenoteerde vennootschappen, mits zij zich aanmelden bij de FSMA.

Zo melden de in onderling overleg handelende personen van de "familie Mestdagh" en de verbonden vennootschappen hun deelnemingen jaarlijks aan bij de FSMA sinds de invoering van de regeling tot vrijstelling van de biedplicht.

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

³ 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.

Op 1 september 2013 hebben de bij het onderling overleg betrokken leden, zijnde de negen leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen, verklaard meer dan 30,9% 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.

Remuneratieverslag

Voorliggend rapport past in het kader van artikel 96, derde lid, van het Wetboek van vennootschappen.

Informatie over de grondbeginselen van het remuneratiebeleid

Het beginsel van continuïteit met het verleden wordt gehandhaafd. Het remuneratiecomité is eenmaal bijeengekomen en heeft de definitieve versie 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 4 december 2013.

Dit remuneratiebeleid maakt wezenlijk deel uit van het corporate governance-charter van de Vennootschap, dat gepubliceerd werd op de website van Ascencio (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 remuneratie van de effectieve leiders wordt vastgelegd door de raad van bestuur op basis van aanbevelingen van het remuneratiecomité. Het remuneratiecomité gaat na in hoeverre deze remuneratie aangepast moet worden om de effectieve leiders aan te trekken, te behouden en te motiveren. Het betreft een algemene analyse waarbij ook de doelstellingen vastgelegd worden die bepalend zijn voor het niveau van de variabele remuneratie.

Niet-uitvoerende bestuurders

Het in de voorgaande boekjaren toegepaste remuneratiebeleid wordt regelmatig vergeleken met de remuneratie van niet-uitvoerende bestuurders van andere beursgenoteerde vennootschappen die dezelfde omvang hebben en in dezelfde sectoren actief zijn. Het doel daarvan is te waarborgen dat de thans geldende remuneratie afgestemd is op de gangbare marktpraktijken gelet op de omvang, de financiële positie en het doel van de Vennootschap en rekening houdend met de verantwoordelijkheden die de bestuurders op zich nemen.

Effectieve leiders

De individuele remuneratie van de effectieve leiders wordt eveneens vastgelegd onder verwijzing naar de marktpraktijken door een benchmarking te laten uitvoeren door een externe consultant. De contracten worden in ongewijzigde vorm toegepast mits een groepsverzekering wordt toegekend ten gunste van het loontrekkende personeel.

Informatie over de opbouw van de remuneratie van de statutaire zaakvoerder, de bestuurders en de effectieve leiders

De hierna vermelde remuneraties en voordelen zijn in overeenstemming met het door Ascencio vastgelegde remuneratiebeleid. De bestuurders en de effectieve leiders hebben geen optieplan of aandelenaankoopplan.

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 jaarlijks 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 aandeel is verschuldigd op de laatste dag van het desbetreffende boekjaar, maar wordt pas uitbetaald nadat de algemene vergadering van de Vennootschap het dividend heeft 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 507 000 EUR.

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders bestaat uit een basisvergoeding vermeerderd met het presentiegeld.

De basisremuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder bedraagt 15 000 EUR exclusief btw per jaar; die van de andere bestuurders bedraagt 5 000 EUR exclusief btw per jaar. Er wordt 1 000 EUR presentiegeld toegekend voor elke bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, van het auditcomité en van het remuneratiecomité. Er wordt ook presentiegeld toegekend aan de bestuurders die door de raad van bestuur belast worden met bijzondere opdrachten.

Met de bestuurders werd geen enkele arbeidsovereenkomst gesloten. De remuneratie van de bestuurders is niet direct of indirect gekoppeld aan de door de vastgoedbevak uitgevoerde verrichtingen. De bestuurders ontvangen geen aandelenopties.

Voor het afgelopen boekjaar zullen de leden van de raad van bestuur in totaal 113 000 EUR ontvangen. Dit bedrag zal worden uitbetaald in de loop van juni 2014 na de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder.

	SPRL CAI vertegenwoordigd door par Carl Mestdagh	SA Gernel vertegenwoordigd door Fabienne D'ans	Benoît Godts	Serge Fautré	Jean-Luc Calonger	Thomas Spitaels	Damien Fontaine	Yves Klein
Raad van Bestuur	5	4	7	7	6	6	5	6
Auditcomité			4					4
Remuneratiecomité	1					1	1	
Comité van onafhankelijke bestuurders					2	2	2	
Totaal aanwezigheid	6	4	11	7	8	9	8	10
Basisremuneratie	15 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
Zitpenningen (1 000 €)	6 000 €	4 000 €	11 000 €	7 000 €	8 000 €	9 000 €	8 000 €	10 000 €
Totaal	21 000 €	9 000 €	16 000 €	12 000 €	13 000 €	14 000 €	13 000 €	15 000 €

Management

De remuneratie van de effectieve leiders van de vastgoedbevak bestaat uit een vaste remuneratie (voortvloeiend uit arbeids- en managementovereenkomsten) en een variabele remuneratie in de vorm van een brutobonus. Deze remuneratie wordt rechtstreeks door de vastgoedbevak betaald.

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 (Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten) en IAS 40, de bezettingsgraad, de operationele winstmarge, het succes van de vastgoedtransacties 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 (Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten) en IAS 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. 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. De effectieve leiders ontvangen geen opties op aandelen van de vastgoedbevak.

De leden van het management hebben geen aandelen- noch pensioenplan.

Algemeen directeur

De algemeen directeur, Marc Brisack, zaakvoerder van de Somabri bvba, oefent zijn functie uit als zelfstandige. Voor het afgelopen jaar is zijn remuneratie als volgt samengesteld:

- › een jaarlijkse vaste remuneratie van 210 000 EUR;
- › een variabele remuneratie van 40 000 EUR die door het remuneratiecomité wordt vastgelegd op basis van de bovengenoemde criteria. Deze variabele remuneratie werd in de loop van december 2013 aan hem uitbetaald.

De algemeen directeur beschikt over geen enkel ander voordeel.

Andere leden van het management

De andere effectieve leiders oefenen hun functie uit in het kader van een arbeidsovereenkomst. De basisremuneratie en de variabele remuneratie van de andere effectieve leiders bedragen voor het afgelopen boekjaar in totaal 201 000 EUR.

De leiders die hun functie uitoefenen in het kader van een arbeidsovereenkomst hebben ook recht op andere voordelen, zoals hospitalisatieverzekering DKV, groepsverzekering, maaltijdcheques, ecocheques, bedrijfswagen, terugbetaling van beroepskosten en terbeschikkingstelling van een pc en mobiele telefoon (gsm). De Totale kosten van deze voordelen in natura bedragen naar schatting 35 000 EUR.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING PER 30 SEPTEMBER 2013

ALGEMENE TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN PER 30 SEPTEMBER 2013

GECONSOLIDEERDE BALANS	30/09/2013	30/09/2012
Vaste activa	377 041	359 357
Vlottende activa	4 811	9 159
Totaal activa	381 852	368 516
Eigen vermogen	195 612	187 887
Langlopende verplichtingen	137 841	170 428
Kortlopende verplichtingen	48 399	10 201
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	381 852	368 516

ACTIVA

Op 30 september 2013 zijn de activa op de geconsolideerde balans van Ascencio voor 98,5% samengesteld uit vastgoedbeleggingen. Die worden gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald door de norm IAS 40 en met inbegrip van de nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten), ten bedrage van 375,9 miljoen EUR, waarvan

- > 248,2 miljoen EUR voor de in België gelegen gebouwen;
- > 127,7 miljoen EUR voor de in Frankrijk gelegen gebouwen.

De vastgoedportefeuille (exclusief investeringsprojecten) is met 16,2 miljoen EUR in waarde gestegen ten opzichte van 30 september 2012. Deze toename is het gevolg van tijdens het boekjaar uitgevoerde investeringen. Ascencio heeft in 2012/2013:

- > voor in totaal 20,7 miljoen EUR geïnvesteerd (verwerving van een retailpark in Cormontreuil in Frankrijk, uitbreiding van een supermarkt van de keten Champion in Gilly in België);
- > twee semi-industriële gebouwen in België verkocht voor 2,5 miljoen EUR.

Bij gelijkblijvende perimeter is portefeuillewaarde vrijwel stabiel gebleven (-0,57%).

De andere activa op de balans vertegenwoordigen 5,9 miljoen EUR, met hoofdzakelijk:

- > handelsvorderingen ten belope van 2,2 miljoen EUR;
- > kasmiddelen ten belope van 1,6 miljoen EUR.

VERPLICHTINGEN

Op 30 september 2013 bedraagt het eigen vermogen 195,6 miljoen EUR, tegenover 187,9 miljoen EUR op 30 september 2012. Deze ontwikkeling is toe te schrijven aan de volgende elementen:

- > dividenduitkering op 7 februari 2013 voor het boekjaar 2011/2012: -11,35 miljoen EUR;
- > totaal nettoresultaat over het boekjaar 2012/2013: +16,12 miljoen EUR;
- > kapitaalverhoging op 17 december 2012: +2,41 miljoen EUR;
- > herwaarderingsmeerwaarde en andere wijzigingen in reserves: +0,53 miljoen EUR.

De intrinsieke waarde per aandeel bedraagt 46,29 EUR op 30 september 2013, tegenover 45,03 EUR op 30 september 2012.

Op 30 september 2013 bedragen de kortlopende en langlopende financiële schulden 166,4 miljoen EUR, waarvan:

- > 148,0 miljoen EUR bankkredieten die opneembaar zijn in de vorm van vastetermijnvoorschotten;
- > 17,6 miljoen EUR bancaire investeringskredieten;
- > 0,8 miljoen EUR financiële leasingschulden.

De schuldratio bedraagt 44,70%, tegenover 43,73% bij de afsluiting van het vorige boekjaar.

De andere langlopende financiële passiva (14,2 miljoen EUR) bestaan hoofdzakelijk uit de negatieve waarde van de renteaftrekkingsinstrumenten op de balansdatum (13,3 miljoen EUR).

	30/09/2013	30/09/2012
Schuldratio ¹	44,70%	43,7%
Diversificatieratio ²	13%	13,5%
Intrinsieke waarde per aandeel vóór uitkering (in EUR)	46,29	45,03
Aantal aandelen ³	4 226 061	4 172 875

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING ('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Vastgoedresultaat	26 103	24 689
Andere bedrijfsopbrengsten en -kosten	183	70
Vastgoedkosten	- 2 312	-2 614
Algemene kosten	- 2 252	-1 996
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	21 722	20 149
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	5	7
Interestkosten	-5 971	-6 077
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-139	-139
Belastingen op het courante nettoresultaat	0	32
Courant nettoresultaat	15 616	13 972
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-13	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 2 028	1 560
Ander portefeuilleresultaat	- 465	0
Resultaat op de portefeuille	-2 506	1 560
Impact IAS 39 (Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)	3 301	-5 461
Nettoresultaat	16 411	10 071
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,70	3,35
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,88	2,41

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Het vastgoedresultaat is met 5,7% gestegen tot 26,1 miljoen EUR, tegenover 24,7 miljoen EUR het vorige boekjaar. Deze toename is te danken aan extra huuropbrengsten afkomstig uit de verwervingen tijdens het lopende en het afgelopen boekjaar op de Franse markt:

- › verwerving op 21 mei 2013 van een retailpark in Cormontreuil;
- › verwerving van het retailpark van Rots en van twee "Grand Frais" winkels in december 2011;
- › opening van het retailpark Saint Aunes in april 2012.

De bezettingsgraad komt uit op 97,7% tegenover 96,9% bij afsluiting van het vorige boekjaar.

Exclusief in 2011/2012 gemaakte eenmalige (niet-recurrente) kosten ten belope van 0,5 miljoen EUR voor de verhoging van de voorziening voor verontreinigingsrisico's in Hannut en de ontslagvergoeding van de vastgoeddirecteur, komen de werkingskosten (vastgoedkosten en algemene kosten) uit op 4,6 miljoen EUR, wat iets meer is dan het afgelopen boekjaar.

Het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (21,7 miljoen EUR) stijgt met 7,8% dankzij de toename van het vastgoedresultaat.

De interestkosten blijven stabiel op 6 miljoen EUR. Tijdens het boekjaar kwamen de gemiddelde financieringskosten (inclusief marges en kosten van renteafdekkingsinstrumenten) uit op 3,79%, tegenover 3,91% in het voorgaande boekjaar.

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 groep Mestdagh, 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.

Het courante nettoresultaat (vóór het resultaat op de portefeuille en vóór impact IAS 40) stijgt met 11,8% tot 15,62 miljoen EUR, tegenover 13,97 miljoen EUR in 2011/2012.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is negatief (-2 miljoen EUR) als gevolg van een lichte toename van de rendementpercentages op de Franse markt.

De herwaardering van de renteafdekkingsinstrumenten tegen hun reële waarde overeenkomstig de norm IAS 39, resulteerde in de opname van 3,3 miljoen EUR als bate, terwijl het vorige boekjaar nog 5,46 miljoen EUR als last werd opgenomen.

Het geconsolideerde nettoresultaat bedraagt 16,41 miljoen EUR, tegenover 10,07 miljoen EUR het vorige boekjaar.

NAV EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION) EN NAV EPRA PER AANDEEL	30/09/2013	30/09/2012
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) conform IFRS ('000 EUR)	195 612	187 887
NAV conform IFRS per aandeel (EUR)	46,29	45,03
Aanpassingen ('000 EUR)	13 301	16 602
Reële waarde van de financiële instrumenten ('000 EUR)	13 301	16 602
NAV EPRA9	208 913	204 489
Aantal aandelen	4 226 061	4 172 875
EPRA NAV per aandeel (EUR)	49,43	49,00

HISTORISCH OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAAREKENINGEN¹

Het jaarverslag van het voorgaande boekjaar 2011/2012 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 de website www.ascencio.be. De statutaire zaakvoerder verklaart en bevestigt dat de historische financiële gegevens wel degelijk werden nagezien. Geconsolideerde balans

('000 EUR)	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
Activa	368 516	344 355	285 954
Vaste activa	359 357	334 330	278 390
Flottende activa	9 159	10 025	7 564
Eigen vermogen en verplichtingen	368 516	344 355	285 954
Eigen vermogen	187 887	189 414	146 110
Langlopende verplichtingen	170 428	148 055	135 503
Kortlopende verplichtingen	10 201	6 886	4 341
Schuld ratio ²	43,7%	41,3%	44,5%
Diversificatieratio ³	14,5%	13,5%	16,9%
Intrinsieke waarde per aandeel vóór uitkering (in EUR)	45,03	45,39	49,02
Aantal aandelen ⁴	4 172 875	4 172 875	2 980 625

¹ Geconsolideerde jaarrekeningen afgesloten per 30 september 2011, 2010 en 2009.

² Deze schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

³ De diversificatieratio vertegenwoordigt de verhouding van de huurgelden die betaald worden door de keten Champion, op het totaal van de geïnde huurgelden.

⁴ Het aantal aandelen, zijnde 4 172 875, kwam op 30 september 2011 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)	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
Vastgoedresultaat	24 689	21 015	18 725
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	20 149	16 804	13 797
Resultaat op de portefeuille	1 560	1 122	1 275
Impact IAS 39 (Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten)	- 5 461	-533	-3 660
Nettoresultaat	10 071	12 510	7 175
Voor uitkering voorgesteld brutodividend	11 350	11 340	8 107
Geconsolideerde resultaten per aandeel (in EUR)			
Nettoresultaat	2,41	3,00	2,41
Brutodividend	2,72	2,72	2,72
Nettodividend	2,04	2,31	2,31

¹ Het dividend wordt op enkelvoudige basis berekend.

RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR 2013

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

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Nettoresultaat	16579	10071
+ Afschrijvingen	26	11
+ Waardeverminderingen	210	36
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (Waardeveranderingen van financiële instrumenten)	1771	-3071
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (andere niet-monetaire bestanddelen)	-3214	5491
+/- Andere niet-monetaire resultaten (andere niet-monetaire bestanddelen)	173	390
+/- Resultaat verkoop vastgoed	13	0
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	257	155
= Gecorrigeerd nettoresultaat (A)	15815	13083
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering	0	0
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	0	0
(A) + (B) =	15815	13083
Totaal (80% x (A) + (B))	12652	10466
Uitgekeerd bedrag	12678	11350
% van het uitgekeerde uitkeerbare bedrag	80,16%	86,80%

Rekening houdend met het gecorrigeerde nettoresultaat van het boekjaar zal de statutaire zaakvoerder op de algemene vergadering van 31 januari 2014 voorstellen een brutodividend van 3,00 EUR per aandeel uit te keren, wat 10% meer is dan in het vorige boekjaar.

De dividendstijging is weliswaar aanzienlijk (+10%), maar ligt niettemin lager dan de toename van het gecorrigeerde

nettoresultaat (+21%). Bijgevolg komt het winstuitkeringspercentage of de payout ratio op basis van het gecorrigeerde nettoresultaat in de enkelvoudige jaarrekening uit op 80,2% tegenover 86,8%.

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

	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Courant nettoresultaat per aandeel	3,70	3,35	2,86
Nettoresultaat per aandeel	3,88	2,41	3,00
Brutodividend per aandeel¹	3,00	2,72	2,72
Nettodividend per aandeel ²	2,25	2,04	2,31

¹ Het betreft een dividendvoorstel dat voorgelegd zal worden op de gewone algemene vergadering van Ascencio cva van 31 januari 2014.

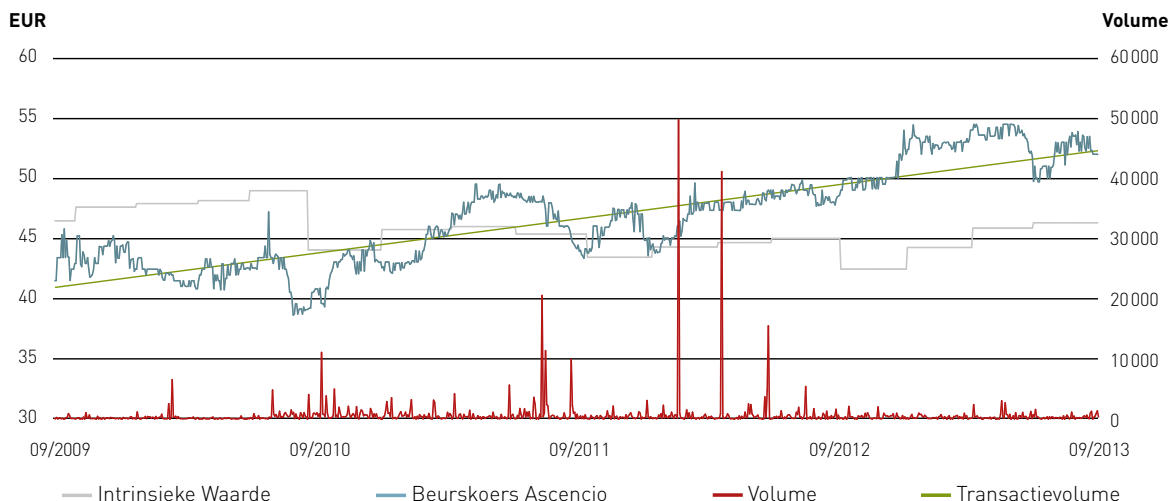
² Idem.

In de volgende tabel staat het eigen vermogen dat niet voor uitkering vatbaar is overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen:

	30/09/2013 ('000 EUR)	30/09/2012 ('000 EUR)
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal (+)	24 439	24 120
Niet-beschikbare uitgiftepremies overeenkomstig de statuten (+)	158 057	155 963
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	8 658	10 686
Door de algemene vergadering beschikbaar verklaarde reserves (-)	-5 828	-5 828
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het financiële vastgoed (+)	-5 362	-5 069
Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-13 221	-16 435
Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	166 743	163 437
Enkelvoudig eigen vermogen na uitkering	182 772	176 537
Resterende marge na uitkering	16 029	13 100

ASCENCIO TER BEURZE

Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde



Profiel van de investeerders

Ascencio richt tot investeerders die het profiel hebben van particuliere investeerders, voornamelijk in België, en institutionele investeerders in en buiten België, die een aanvaardbaar dividend willen en in ruil daarvoor bereid zijn een beperkt risico op middellange termijn te lopen. Ascencio biedt deze investeerders de mogelijkheid te beleggen in de nichemarkt van perifeer gelegen vastgoed in België en in Frankrijk.

De Vennootschap wil een aantrekkelijk rendement blijven bieden en tegelijk een gematigd risicoprofiel in stand houden.

Beurskoers

Op de balansdatum heeft de beurskoers voor het derde jaar op rij terreinwinst geboekt. Op 30 september 2013 steeg de aandelenkoers met 7% naar 52,00 EUR, tegenover 48,60 EUR op 30 september 2012. De beurswaarde komt daardoor uit op circa 220 miljoen EUR.

Agio

De intrinsieke waarde per aandeel, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële instrumenten, bedraagt 46,29 EUR op 30 september 2013 (tegenover 45,03 EUR op 30 september 2012). Het Ascencio-aandeel werd dus verhandeld met een agio van 12,3%.

Dividend

De zaakvoerder zal de gewone algemene vergadering voorstellen een brutodividend uit te keren van 3,00 EUR per aandeel, wat na inhouding van 25% roerende voorheffing neerkomt op een nettodividend van 2,25 EUR. Op basis van de slotkoers (52,00 EUR) betekent dit een rendement van 5,76% bruto. Rekening houdend met de koerswinst die van 1 oktober 2012 tot 30 september 2013 werd opgetekend, bereikt de return dit jaar 13%.

¹ Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 30 september 2013. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee publicaties van resultaten.

Transactievolumes en omloopsnelheid

Ascencio noteert sinds februari 2007 aan de double fixing-markt van Euronext Brussels. Daardoor wordt het aandeel iets minder liquide, aangezien dit slechts tweemaal per dag verhandeld kan worden. De raad van bestuur heeft het tot op heden nog niet nodig geacht een beroep te doen op een liquiditeitsverschaffer (liquidity provider) om de beurshandel te ondersteunen.

Bovendien is het aandeelhouderschap van de Vennootschap zeer stabiel gebleven sinds haar beursgang. De

hoofdaandeelhouders (de familie Mestdagh en de groep AG Insurance) geven de voorkeur aan een "buy and hold" strategie.

Over de periode van 1 oktober 2012 tot 30 september 2013 werden 89.929 aandelen ter beurse verhandeld, wat neerkomt op een omloopsnelheid van de vrij verhandelbare aandelen (free float velocity) van 4,97%.

Elke investeerder wordt bijgevolg aangeraden limietbedragen te gebruiken wanneer hij koop- of verkooporders wil plaatsen voor grote aandelenvolumes.

	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Aantal genoteerde aandelen	4.226.061	4.172.875	4.172.875
Aantal uitgegeven aandelen	4.226.061	4.172.875	4.172.875
Beurswaarde op basis van de slotkoers (EUR)	219.755.172	202.801.725	184.023.788
Slotkoers per 30 september (EUR)	52,00	48,60	44,10
Hoogste koers (EUR)	54,50	49,83	49,50
Laagste koers (EUR)	49,00	43,52	38,52
Gemiddelde koers (EUR)	52,16	47,20	45,17
Jaarlijks transactievolume	89.929	213.507	265.393
Omloopsnelheid	2,13%	5,12%	6,36%
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	46,29	45,03	45,39
Brutodividend per aandeel (EUR)	3,00	2,72	2,72
Nettodividend per aandeel (EUR)	2,25	2,040	2,312
Winstuitkeringspercentage op geconsolideerd courant nettoresultaat	80,2%	86,8%	99,6%

¹ Nettoresultaat berekend op basis van de enkelvoudige jaarrekening overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

VASTGOEDVERSLAG

TRENDS OP DE BELGISCHE VASTGOEDMARKT¹

Conjunctuur

In het eerste kwartaal van 2013 bleef de economische groei negatief. In het tweede kwartaal daarentegen, kende de economische activiteit een opswing, zowel in België als in de eurozone, onder impuls van de gezinsbestedingen en buitenlandse handel. De particuliere en overheidsinvesteringen zijn beperkt gebleven. Niettemin wordt verwacht dat het ondernemingsvertrouwen en de exportactiviteiten de investeringen nieuw leven zullen inblazen.

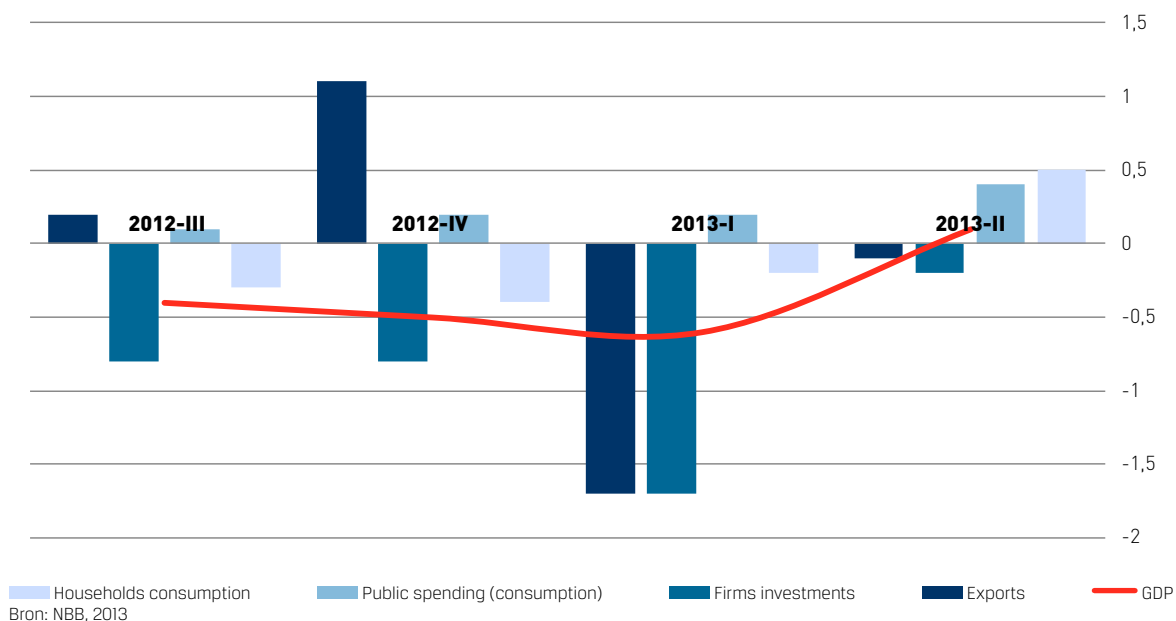
Het groeiende consumentenvertrouwen heeft het hoogste niveau bereikt sinds twee jaar en zal de binnenlandse vraag de komende kwartalen verder doen opleven.

De hoge schulden en begrotingstekorten in de overheidssector blijven zorgwekkend en laten weinig manoeuvreerruimte voor nieuwe uitgaven.

Ook al voerde het goede nieuws over de economische conjunctuur recentelijk de boventoon, de positieve trend van dit ogenblik blijft kwetsbaar en hangt onder meer af van de politieke keuzes in bepaalde landen, zoals de zuidelijke periferie van Europa of zelfs de VS, waar het politieke getouwtrek over het Amerikaanse schuldenplafond gevaarlijke proporties aanneemt.

Wat België betreft, is de huidige economische groeiprognoze voor 2013 positief, zij het dan amper boven een nulgroei. Voor 2014 daarentegen, zien de groeivoorzichten er veel beter uit.

GDP Growth + main components (Belgium: Q3/12 - Q2/13)



Huurmarkt

Volgens de Nationale Bank heeft het groeiende consumentenvertrouwen al effect gesorteerd op de gezinsbestedingen en de detailverkoop in het tweede kwartaal.

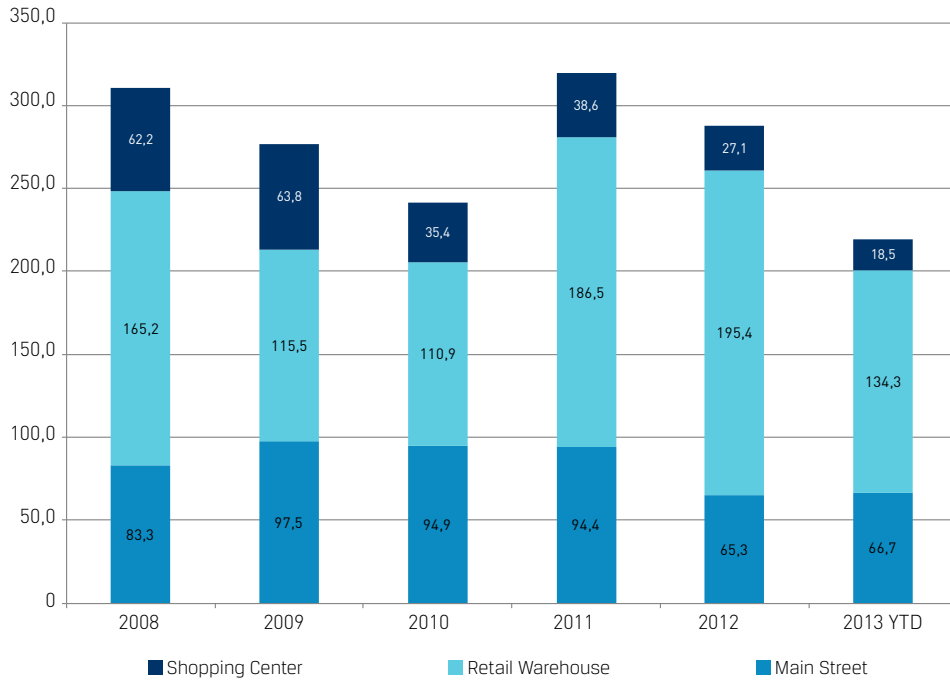
Gezien het prille economische herstel blijven de retailketens echter voorzichtig met hun uitbreidingsplannen. Een gevolg daarvan is dat langer onderhandeld wordt over huurovereenkomsten.

Desondanks blijft het cumulatieve opnamevolume (take-up) met in totaal 220 000 m² voor 438 ondertekende transacties stabiel op jaarbasis dankzij een uitstekend derde kwartaal.

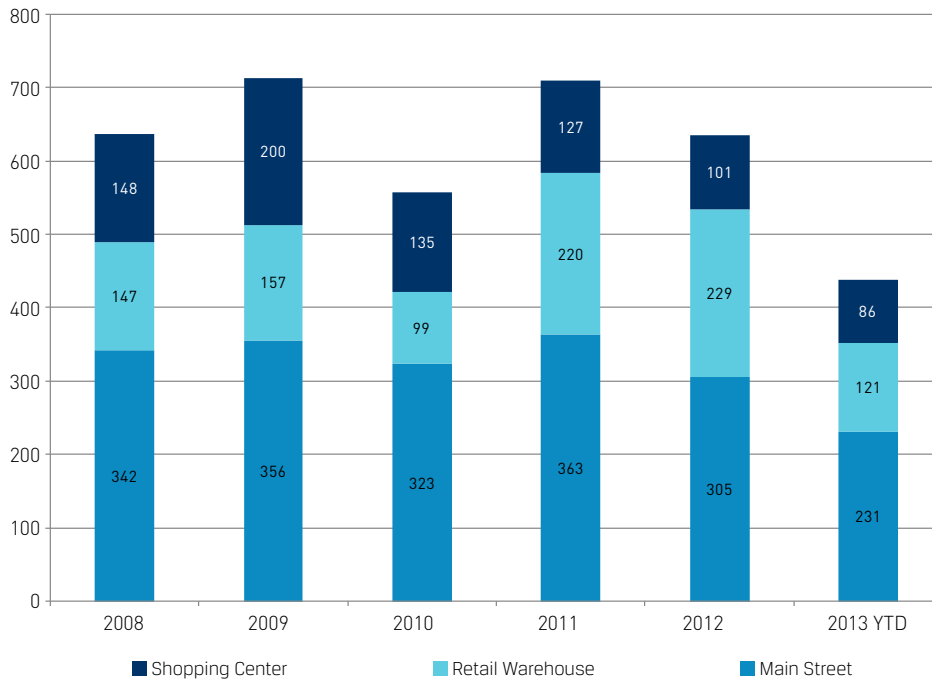
De kloof tussen huurprijzen voor fel begeerde toplocaties (prime locations) en voor secundaire locaties (non-prime locations) wordt dieper toe in het voordeel van de eersteklas locaties die de beste waarborgen bieden qua verwachte omzet.

¹ Toelichting van Cushman & Wakefield, overgenomen met hun instemming.

Retail Take-up Belgium (000 SQ.M.)



Retail Take-up Belgium (#Transactions)



In de subsector van perifeer gelegen handelsvastgoed komt het opnamevolume uit op 134 000 m² voor 121 transacties. De gemiddelde oppervlakte bedraagt 1 107 m², wat logischerwijs veel meer is dan voor binnenstedelijke handelszaken of winkelcentra.

Ondanks het beperkte aantal vastgoedbeleggingen in perifeer gelegen handelsruimten (waaronder het in 2013 op te leveren project Crescend'Eau in Verviers met een oppervlakte van 21 000 m² en dat van de Portes de Braine in Eigenbrakel met

een oppervlakte van 10 000 m²), zijn wij van oordeel dat het jaarresultaat qua opnamevolume voor perifeer gelegen handelsvastgoed minstens het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar zal bereiken. Opnieuw een sprekend bewijs dat deze sector wel degelijk bestand is tegen de economische wisselvalligheden van dit jaar.

Hieronder staan de belangrijkste verhuurtransacties van perifeer gelegen handelsruimten, waarin de voedings- en doe-het-zelfwarenhuizen uiteraard het overwicht uitmaken.

RETAIL WAREHOUSE TOP LETTING TRANSACTIONS (2013)

Period	Address	Tenant	SQ.M.
2013/Q3	Rue Defrène 107, 4340, Awans	Walter Van Gastel	13 479
2013/Q3	Rue Defrène 107, 4340, Awans	Hubo	7 302
2013/Q3	Artevelde Retail, 9000, Gent	Albert Heijn	2 500
2013/Q3	Ottergemsesteenweg 2; 9000 Gent	Albert Heijn	2 403
2013/Q3	Steenweg op Gierle 245, 2300, Turnhout	Albert Heijn	2 238
2013/Q3	Antwerpseweg 35, 2440, Geel	Brico	2 135
2013/Q3	Crescend'Eau, Gare de l'Ouest, 4800, Verviers	Red Market	2 013
2013/Q2	Vliegtuiglaan, 9000 Gent	Decathlon	4 334
2013/Q1	Frun Park, Krekelmotstraat, 8870 Izegem	Hubo	2 600
2013/Q2	Biesenpoort, Tongersestraat, 3740 Bilzen	Hubo	2 157
2013/Q2	Antwerpsesteenweg, 2500 Lier	Albert Heijn	2 400

Investeringsmarkt

In de eerste negen maanden van het jaar werd ongeveer 387 M EUR geïnvesteerd in detailhandelsruimten. Na het recordjaar 2012 zullen de investeringen in winkelvastgoed kennelijk ook dit jaar hoge toppen scheren, waarschijnlijk boven 600 M EUR voor alle soorten vastgoed samen.

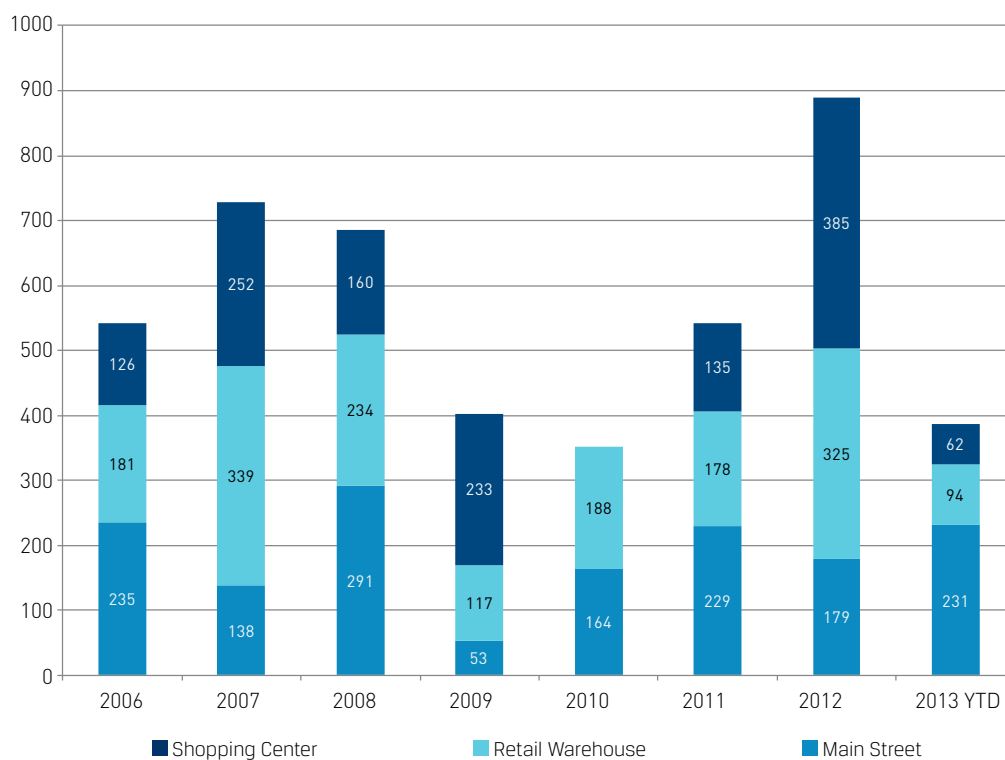
Er blijft zeer veel vraag naar binnenstedelijke handelsruimten ("Main Street"), met name bij particuliere investeerders. Dat geldt ook voor handelsruimten in de periferie met een goede kwaliteit en ligging, ook al blijkt dat niet direct uit het cumulatieve investeringsvolume van 2013 vanwege een onderaanbod aan dergelijk kwaliteitsvastgoed.

Deze vraag spiegelt zich af in de rendementen voor primaire verzorgingsgebieden van perifeer gelegen handelsruimten, die stabiel blijven of zelfs inkrimpen en zodoende de recordniveaus van 2007 benaderen. De beste locaties in de Brusselse Stallestraat bieden momenteel een rendement van 6,00%. Indirect hebben deze rendementspercentages tot dusver

geprofiteerd van de laag blijvende en stabiele rentevoeten op de financiële markten. Toen de Amerikaanse Fed echter in mei de geleidelijke afbouw van haar opkoopprogramma voor staatsobligaties aankondigde, sorteerde dit al onmiddellijk effect op de rente voor 10-jarige Belgische staatsobligaties, die in vier maanden tijd met 100 basispunten omhoogging. Ook al zullen de Fed en de Europese Centrale Bank (ECB) ongetwijfeld proberen een soepel en gefaseerd monetair beleid te voeren, de periode van zeer lage rentevoeten is waarschijnlijk voorbij.

Tijdens de eerste drie kwartalen is de belangrijkste investeringstransactie in perifeer gelegen handelsvastgoed de verkoop van een portefeuille van Redevco aan een particuliere investeerder voor een bedrag van circa 45 M EUR. Dit is meteen ook het investeringsrecord van dit jaar voor alle soorten retailvastgoed en bewijst het huidige succes van dit soort perifeer gelegen handelsruimten. De andere belangrijke transacties staan in de volgende tabel:

Retail investment Volume Belgium (€ M)



RETAIL WAREHOUSE TOP INVESTMENT TRANSACTIONS (2013)

Period	Address	Vendor	Buyer	EUR	SQ.M.
2013/Q3	Portfolio	Redevco	Ergovast	45 000 000	na
2013/Q1	Haine-St-Pierre	Redevco	Delcroix	20 000 000	8 715
2013/Q3	Kloosterbenden; 3680 Maaseik	Ruijters Groep	Teychené	13 750 000	9 600
2013/Q2	Airport Retail Park - Wevelgem	Ghelamco	Unknown	8 640 000	4 600
2013/Q1	Cascade Shopping, Rue de stalle; 1620 Drogenbos	Carpet Right	Redevco	3 500 000	2 530
2013/Q1	Liersesteenweg 224; 3200 Aarschot	Mitiska (Fun)	Unknown	2 000 000	987
2013/Q3	Leuvensesteenweg 352; 1932 Zaventem	Prémaman	Unknown	1 800 000	900
2013/Q3	Genkersteenweg 158; 3500 Hasselt	Prémaman	Unknown	1 600 000	995

RETAILMARKT IN FRANKRIJK¹

Macro-economische indicatoren

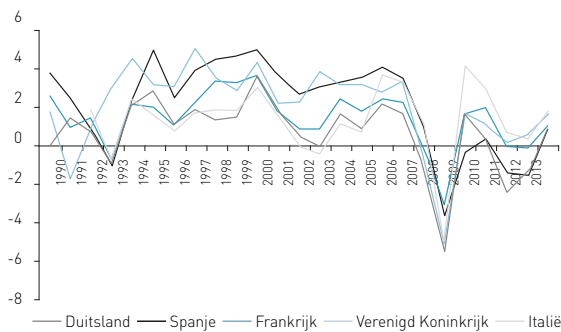
Macro-economische indicatoren in Europa

Tekenen van verbetering:

- › BBP: van een nultrend in 2012 evolueert Frankrijk geleidelijk naar een licht negatieve trend.
- › Niettemin is het Franse BBP in het tweede kwartaal tegen alle verwachting in opgeveerd met 0,5%, de hoogste stijging sinds het eerste kwartaal van 2011.
- › Het toenemende vertrouwen van de gezinnen en bedrijfsleiders versterkt de indruk dat de Franse economie de weg uit de recessie heeft gevonden. Momenteel lijkt echter niets te wijzen op een duurzaam herstel in de nabije toekomst.
- › De ECB voorspelt een terugkeer naar economische groei in de eurozone tegen het eind van het jaar.

Evolutie van het BBP

Verbeterde stemming Frans en



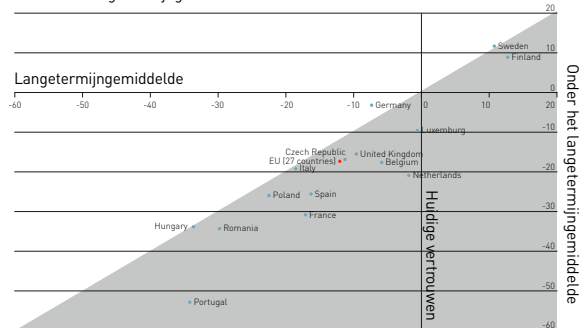
- › Volgens de laatste statistieken van het INSEE is het vertrouwen bij de Franse gezinnen toegenomen in juli. Vergeleken met juni gaat de vertrouwensindex drie punten omhoog tot 82. Ook al moet dit vertrouwensherstel nog bevestigd worden, het is alvast een goed voorteken voor de consumptie.
- › Op Europees niveau is het gezinsvertrouwen in Frankrijk minder groot dan dat van de 27 Europese lidstaten.

Consumentenvertrouwen

Macro-economische indicatoren in Frankrijk

Herstel van het ondernemingsklimaat

Boven het langtermijngemiddelde



¹ Toelichting van Jones Lang LaSalle, overgenomen met hun toestemming.

- › Uit twee enquêtes die door het INSEE en het onderzoeksbureau Markit gevoerd werden bij bedrijfsleiders blijkt dat de in het voorjaar ingezette opswing van het ondernemingsklimaat aan kracht gewonnen heeft.
- › In het verlengde daarvan tonen ook de stemming bij de gezinnen en het ondernemingsklimaat in de retailsector tekenen van herstel.
- › Na een daling met 0,2% in het eerste kwartaal gaan de gezinsbestedingen in het hele tweede kwartaal omhoog met 0,3%.
- › De inflatie blijft stabiel op 1,6% in juli. Het inflatiegemiddelde in 2013 zal naar verwachting uitkomen op 1,4%. Voor 2014 wordt een daling in het vooruitzicht gesteld, wat de gezinsbestedingen positief zal beïnvloeden.

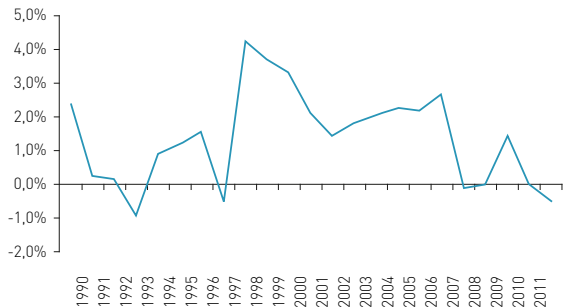
Evolutie van de consumptie van huishouders

Grote trends op de huurmarkt

Belangrijkste trends op de huurmarkt

Winkelketens spelen op zeker

- › Alle winkelbedrijven zien hun bezoekersaantallen en omzet dalen. Sinds het begin van het jaar is de retailactiviteit in



het stadscentrum en de periferie respectievelijk met 2,2% en 1,7% teruggelopen.

- › In deze context blijven de winkelketels uiterst behoedzaam en veeleisend. Agressieve groeistrategieën ruimen plaats voor zorgvuldig afgewogen arbitrages en ontwikkelingen.
- › De ligging blijft uiteraard van doorslaggevend belang voor de keuze van een vestigingsplaats. Daarnaast treden er echter ook andere elementen op de voorgrond. De winkelketels gaan selectiever te werk. Ze besteden niet alleen veel aandacht aan het niveau van de gevraagde huurprijs, maar ook aan de omvang en indeling van de verkooppunten.

In de kijker: winkelunits en retailparken

Retailers in de periferie op zoek naar vernieuwing

- › Winkelbedrijven die opereren op perifere locaties worden geconfronteerd met krimpende activiteiten en teruglopende bezoekersaantallen.
- › Niettemin worden onverminderd nieuwe programma's opgestart. De beste concepten die erin slagen het verschil uit te maken, vinden bijval.
- › Differentiatie in aanbod is vaak één van de succesfactoren. Nieuwe concepten, zoals de ontwikkeling van "outlet centers", zijn modellen die steeds meer in trek raken bij consumenten. Het succesverhaal van "La Vallée" krijgt navolging in het westen, waar binnenkort een "One Nation Paris" zijn deuren zal openen.

- Perifeer gelegen locaties blijven in trek bij retailers dankzij de matige huurprijzen (gemiddeld vier keer lager dan voor shoppingcentra) en grootschalige verkoopformules voor winkelbedrijven die met lage winstmarges werken.

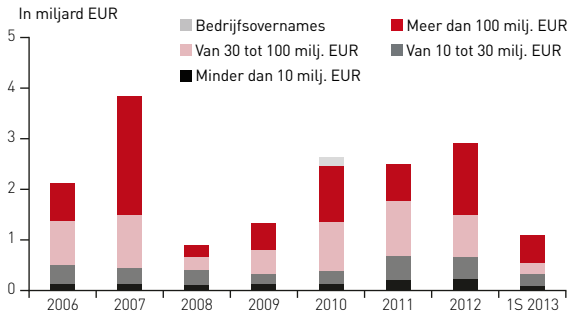
Grote trends op de investeringsmarkt

Investeringsvolumes

De markt voor retailinvesteringen heeft aan het begin van dit jaar een vliegende start genomen:

- In de eerste zes maanden van het jaar werd ruim 1,25 miljard EUR geïnvesteerd in Frankrijk.
- Deze investeringsactiviteit ligt in de lijn van de vorige drie jaren, waarin recordvolumes opgetekend werden tot ruimschoots boven 3 miljard EUR in 2012. De retailsector doet zich dus gelden als een solide en goed gevestigde markt.
- In het nog steeds sombere financiële en economische klimaat oefent deze defensieve activaklasse een sterke aantrekkingskracht uit op de investeerders.

Geïnvesteerde volumes in handelszaken per schijf tijdens de eerste helft van 2013

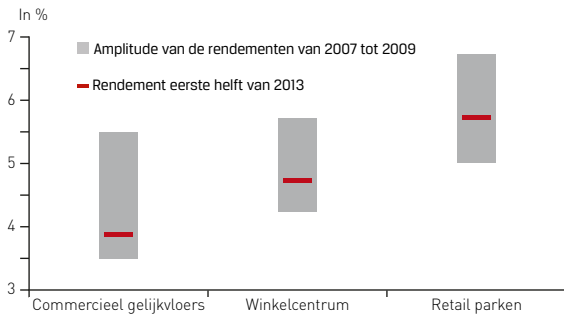


Bron: Jones Lang LaSalle

Rendementspercentages

- De beste activa bieden vandaag een rendement van 4,75 tot 5% voor de best presterende winkelcentra en van 5,75 tot 6% voor de retailparken.
- Op te merken valt dat deze rendementspercentages in de onderste marge liggen van die welke opgetekend werden tussen 2007 en 2009, zonder evenwel het dieptepunt van 2007 te bereiken.

Rendement tijdens de eerste helft van 2013 per type handel in %

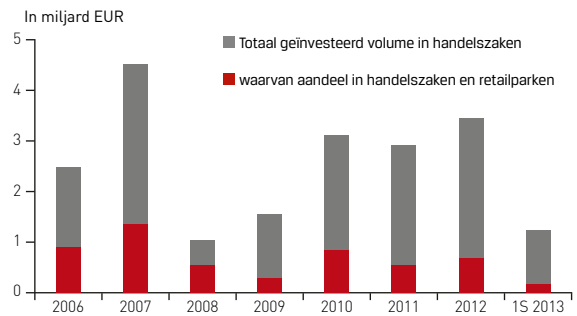


In de kijker: winkelunits en retailparken

Een activaklasse op de achtergrond

- Wat de retailparken betreft, gaan de investeerders nóg selectiever te werk. Niettemin kunnen de "prime" producten verder rekenen op hun belangstelling.
- Halverwege het jaar werd 175 miljoen EUR geïnvesteerd in winkelunits en retailparken. De belangrijkste transactie die opgetekend werd in het tweede kwartaal is de verwerving door La Française AM van de portefeuille met drie Conforama-winkels in Noord-Frankrijk, goed voor een investeringsvolume van circa 32 miljoen EUR.
- De referentie prime rate blijft stabiel binnen een bandbreedte tussen 5,75 en 6,25%. Wat de "core +" activa betreft, varieert die tussen 6,50 en 7,50%. Voor de "opportunistische" activa ligt ze boven 7,50%.

Aandeel van de handelszaken en retailparken in het Totaal geïnvesteerd volume in handelszaken tijdens de eerste helft van 2013 in miljard EUR



KERNCIJFERS

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Investeringswaarde ¹	384 435	368 300
Reële waarde ²	374 321	358 149
Contractuele huurgelden	27 514	25 782
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	28 157	26 597
Brutorendement	7,16%	7,00%
Procentuele bezettingsgraad	97,7%	96,9%

Op 30 september 2013 bedraagt de waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde³, 374,3 miljoen EUR, een stijging met 4,5% ten opzichte van 30 september 2012 (358,1 miljoen EUR).

Deze toename is vooral te verklaren door de verwerving van drie warenhuizen in het winkelgebied van Cormontreuil. Verder heeft Ascencio tijdens het boekjaar twee niet-strategische semi-industriële gebouwen in Alleur en Heppignies verkocht.

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde, blijft bij constante perimeter bijna onveranderd, met een lichte daling van 0,6% (zijnde 2 miljoen EUR).

Dankzij de verwerving in Cormontreuil en nieuwe huurcontracten die tijdens het boekjaar werden ondertekend, is de bezettingsgraad⁴ verder verbeterd, van 96,9% op 30 september 2012 tot 97,7% op 30 september 2013. De huurleegstand is hoofdzakelijk op rekening te schrijven van het kantoorgebouw in Overijse en het retailpark van Pontet (te verhuren oppervlakte van 1 023 m²).

Het brutorendement bedroeg 7,16% op 30 september 2013. Dit cijfer wordt enigszins vertekend door de kantoorgebouwen en opslagruimten, die bijna 5% van de vastgoedportefeuille van Ascencio uitmaken en een rendement bieden van 9,12% tegenover 7,06% voor de portefeuille die uitsluitend uit handelsvastgoed bestaat.

PORTEFEUILLESPREIDING⁵ NAAR ACTIVITEITENSECTOR⁶

	Oppervlakte (m ²) per 30/09/2013	Reële waarde ('000 EUR) per 30/09/2013	Reële waarde ('000 EUR) per 30/09/2012
Handelsgebouwen	268 425	356 188	334 821
Andere	33 267	18 133	23 328
Totaal	301 692	374 321	358 149

¹ Exclusief de reële waarde van de nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten – zie toelichting 6.2.

² Idem.

³ Idem.

⁴ 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.

⁵ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

⁶ Het is niet in het belang van de aandeelhouder om de waarden per gebouw te publiceren.

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Spreiding naar sector¹

Handelsgebouwen	95%
Andere	5%
Totaal	100%

¹ Uitgedrukt op basis van de reële waarde

Spreiding naar regio¹

Wallonië	45%
Frankrijk	34%
Vlaanderen	16%
Brussel	5%
Totaal	100%

Spreiding naar sector²

Voeding	47%
Kleding/mode	15%
Vrije tijd en recreatie	9%
Doe-het-zelf	6%
Huishoudelektro	6%
Decoratie	4%
Meubelen	3%
Horeca	2%
Andere	8%
Totaal	100%

² Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgeld

Spreiding naar huurders²

Groupe Mestdagh	13%
Carrefour	13%
Grand Frais	12%
Hubo	3%
Delhaize	3%
Kréfel	3%
Conforama	2%
Boulangier	2%
Andere	49%
Totaal	100%

in duizend EUR	Verwervingsprijs	Verzekerde waarde	Reële waarde	Brutohuurrendement
België	238 483	152 561	246 585	7,39%
Frankrijk	122 217	113 469	127 736	6,93%
Totaal	360 700	266 030	374 321	7,16%

Het is niet gerechtvaardigd de samenstelling van de vastgoedportefeuille van Ascencio en haar dochtervennootschappen mee te delen op enkelvoudige basis, op basis van andere geografische of sectorale criteria dan wel per gebruikers- of huurderscategorie.

BEHEERSTEAM

Ascencio cva beschikt over een operationeel team van dertien medewerkers.

Dit team werkt nauw en in voortdurend overleg samen.

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, hoofdzakelijk 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;
- › de locaties liggen over heel Frankrijk verspreid, waardoor de eigen vastgoeddienst niet groot genoeg is 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 beheren 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 82 451 EUR all-in voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2013.

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.

Het begrip 'resterende looptijd van de overeenkomsten' is van weinig belang voor de activiteit van Ascencio in die zin dat de handelshuurovereenkomsten telkens na drie jaar zonder vergoeding opzegbaar zijn. Deze bepaling wordt opgelegd door de Belgische wetgeving.

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 clause 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.

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO

Locatie	Beschrijving	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
BELGIË - HANDELSGEBOUWEN							
Aarschot (3200) Liersesteenweg	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	2955 m ²	252	100%	252	237
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grote voedingssupermarkt, geïntegreerd in een winkelcomplex	2000	2300 m ²	149	100%	149	161
Andenne (5300) Rue de la Papeterie 20C	Kledingzaak in een winkelcentrum	1992	990 m ²	120	100%	120	104
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Meubelwinkel	1962	1061 m ²	128	100%	128	111
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Winkel voor huishoudelektro	2006	1810 m ²	264	100%	264	235
Berchem (2600) Fruihoflaan 85	Grote voedingssupermarkt	1971	2685 m ²	231	100%	231	215
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center	1995	3000 m ²	516	100%	516	393
Bonnelles (4100) Rue de Tiff 114	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center	2004	529 m ²	111	100%	111	86
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grote voedingssupermarkt	1978	1525 m ²	88	100%	88	107
Bruges (8000) Legeweg 160	Winkelruimten	1995	999 m ²	--	0%	80	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grote voedingssupermarkt	1973	2237 m ²	189	100%	189	179
Charleroi Nord (6000) Grand Rue 302	Gebouw met twee winkelruimten	1969	1207 m ²	35	47%	74	71
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grote voedingssupermarkt	1998	2500 m ²	150	100%	150	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grote voedingssupermarkt	1993	1924 m ²	105	100%	105	125
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	1970	2555 m ²	200	100%	200	213
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum	1990	294 m ²	48	100%	48	45
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grote doe-het-zelfzaak	2005	2495 m ²	150	100%	150	157
Courcelles (6180) Place Fr Roosevelt 56-58	Grote voedingssupermarkt	1965	1135 m ²	127	100%	127	85
Couvin (5660) Route Charlemagne	Winkelcomplex langs de N5	2003	1183 m ²	81	78%	104	98

Locatie	Beschrijving	Bouw-/ renovatiejaar	Opper- viakte	Contractue- le huurprijs (in duizend EUR)	Bezet- tingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grote voedingssupermarkt	1970	3 090 m ²	355	100%	355	309
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Gebouwen met grote voedingswinkel en doe-het-zelfzaak	1983	4 517 m ²	372	100%	372	374
Dendermonde (9200) Oude Vest 19-37	Winkelcomplex onderverdeeld in verschillende commerciële units in het stadscentrum	1983	1 663 m ²	259	100%	259	246
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grote voedingssupermarkt	1969/1992	3 980 m ²	323	100%	323	259
Florennes (5620) Place Verte 22	Supermarkt	1950/1998	1 135 m ²	86	100%	86	79
Frameries (7080) Rue Archimède	Grote voedingssupermarkt	1978	2 180 m ²	170	100%	170	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Gebouw met twee winkelruimten	1976	1 945 m ²	179	100%	179	175
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grote voedingssupermarkt	1960	2 889 m ²	290	100%	290	274
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grote voedingssupermarkt	1970	3 369 m ²	269	100%	269	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Handelsgebouw met twee grote winkelbedrijven	1988	1 500 m ²	126	100%	126	150
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 136	Winkelcomplex met verschillende grote winkelbedrijven	2000	8 051 m ²	565	100%	565	527
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grote voedingssupermarkt	1975	1 957 m ²	120	100%	120	117
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grote voedingssupermarkt	1989	2 725 m ²	228	100%	228	204
Gosselies (6041) Rue Vandervelede 67	Grote voedingssupermarkt	1972	1 323 m ²	59	100%	59	73
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grote voedingssupermarkt	1977	2 431 m ²	168	100%	168	194
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grote voedingssupermarkt	1986	2 692 m ²	174	100%	174	158
Hannut (4280) Route de Landen	Complex van handelsgebouwen	2000	5 324 m ²	490	100%	490	485
Hannut (4280) Route de Huy 54	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2006	10 015 m ²	792	96%	821	782
Herstal (4040) Rue Basse Campagne	Winkelruimten	2003	1 429 m ²	97	100%	97	97
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grote voedingssupermarkt	1988	4 620 m ²	401	100%	401	347

Locatie	Beschrijving	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
Huy (4500) Quai d'Arona 13-14	Handelsgebouw	2002	1796 m ²	114	81%	141	128
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Handelsgebouw	2002	1969 m ²	168	100%	168	149
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grote voedingssupermarkt	1986	2302 m ²	102	100%	102	173
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2006	9926 m ²	706	100%	706	734
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2006	1553 m ²	132	100%	132	124
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grote voedingssupermarkt	1987	2245 m ²	138	100%	138	146
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grote voedingssupermarkt	1975	1730 m ²	157	100%	157	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grote voedingssupermarkt	1965	2309 m ²	210	100%	210	185
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Winkel voor huishoudelektro	1991	1000 m ²	90	100%	90	80
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Handelsgebouw met verschillende grote winkelbedrijven	2001	1586 m ²	264	100%	264	235
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grote voedingssupermarkt	1976	2600 m ²	116	100%	116	169
Lessines (7860) Chemin du Comte d'Egmont 4	Kleinhandelszaak bij een doe-het-zelfwinkel	2000	576 m ²	52	100%	52	49
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Winkelcomplex met winkelbedrijven voor huisinrichting	2006	3464 m ²	256	100%	256	242
Leuze en Hainaut (7900) Rue de Tournai	Grote voedingssupermarkt	2006	951 m ²	86	100%	86	71
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Shopping center met winkelruimten en doe-het-zelfzaak	1991	2290 m ²	143	100%	143	137
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Winkelcomplex met onder meer een doe-het-zelfzaak	2002	5621 m ²	437	100%	437	405
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grote voedingssupermarkt	1976	2010 m ²	137	100%	137	131
Marcinelle (6001) Avenue E Mascaux 450-470	Gebouwen met verschillende winkelbedrijven in een shopping center	1986/ 1988/ 2001	2150 m ²	207	92%	226	193
Mont-sur-Marchienne (6032) Avenue Paul Pastur 59	Kleinhandelszaak	2011	775 m ²	62	100%	62	58
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2004	3951 m ²	333	100%	333	274

Locatie	Beschrijving	Bouw-/ renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grote voedingssupermarkt	1983	2 693 m ²	181	100%	181	242
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grote voedingssupermarkt	1984	1 950 m ²	148	100%	148	175
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grote voedingssupermarkt	1984/1989	1 677 m ²	178	100%	178	184
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Winkel voor huishoudelektro	2003	1 228 m ²	112	100%	112	123
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grote voedingssupermarkt	1980	2 026 m ²	143	100%	143	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Sportwinkel	2005	5 375 m ²	361	100%	361	450
Seraing (4100) Boulevard Pasteur	Buurtwinkel	1998	986 m ²	42	100%	42	44
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Handelsruimten in het stadscentrum	1988	1 031 m ²	126	72%	174	167
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grote voedingssupermarkt	1975	2 899 m ²	211	100%	211	217
Soignies (7060) Chaussée du Roelux	Kleinhandelszaak	1997	462 m ²	35	100%	35	37
Spa (4900) Avenue Reine Astrid	Grote voedingssupermarkt	2003	595 m ²	69	100%	69	54
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grote voedingssupermarkt	1958	2 713 m ²	459	100%	459	271
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grote voedingssupermarkt	1974	2 869 m ²	102	100%	102	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten	2002	3 043 m ²	273	100%	273	259
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grote voedingssupermarkt	1966	2 503 m ²	461	100%	461	288
Uccle (1180) Avenue de Fré 82	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader	1970	3 946 m ²	419	97%	430	474
Verviers (4800) Rue Pont aux Lions 2 Rue Crapaurue Rue Coronmeuse	Winkelgalerij in het stadscentrum	1960	4 660 m ²	664	90%	741	410
Virton (6760) Faubourg d'Arrival 28	Grote voedingssupermarkt	1964	1 397 m ²	93	100%	93	91
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grote voedingssupermarkt	1987/2004	1 551 m ²	193	100%	193	132
Waremme (4300) Chaussée Romaine 189	Grote voedingssupermarkt	2003	2 013 m ²	128	100%	128	151
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grote voedingssupermarkt	1986	2 358 m ²	162	100%	162	253
Totaal België - Handelsgebouwen			198 998 m²	16 937	98%	17 290	16 393

Locatie	Beschrijving	Bouw-/ renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezetting graad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
FRANKRIJK - HANDELSGEBOUWEN							
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127	Grote voedingssupermarkt	2006	1566 m ²	256	100%	256	238
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13	Grote voedingssupermarkt	2006	1733 m ²	333	100%	333	321
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume	Grote voedingssupermarkt	2007	1458 m ²	224	100%	224	214
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes	Grote voedingssupermarkt	2006	1226 m ²	249	100%	249	231
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83	Grote voedingssupermarkt	2006	1343 m ²	212	100%	212	201
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245	Grote voedingssupermarkt	2003	1511 m ²	220	100%	220	211
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2	Grote voedingssupermarkt	1992	1194 m ²	198	100%	198	190
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21	Grote voedingssupermarkt	2007	1163 m ²	230	100%	230	220
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1	Grote voedingssupermarkt	2006	1485 m ²	269	100%	269	253
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine	Grote voedingssupermarkt	2010	1648 m ²	276	100%	276	240
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieudit les Charneveaux - Rue Pasteur	Grote voedingssupermarkt	2002	1357 m ²	262	100%	262	256
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18	Grote voedingssupermarkt	2004	1060 m ²	193	100%	193	190
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Grote voedingssupermarkt	2009	1398 m ²	193	100%	193	185
Crèches-sur-Saône* (71150) ZAC des Bouchardes	Retailpark	2009	11618 m ²	1339	100%	1339	1399
Lozanne (69380) Lieudit Vavre	Grote voedingssupermarkt	2010	1581 m ²	232	100%	232	220
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6	Retailpark	2012	3585 m ²	288	76%	380	380
Rots* (14980) Delle de la Croix	Retailpark	2011	11285 m ²	1341	100%	1341	1271
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200	Retailpark	2012	9745 m ²	1100	100%	1100	1162
Cormontreuil* (51350) Avenue des Goisses	Retailpark	2008	13471 m ²	1431	100%	1431	1440
Totaal Frankrijk - Handelsgebouwen			69 427 m²	8846	99%	8 938	8 822

Elk vastgoed en vastgoed geheel waarnaast een sterretje staat, maakt meer dan 5% van de geconsolideerde activa van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen uit, te weten:

- › het retailpark "Le Parc des Bouchardes" gelegen in Crêches-sur-Saône bij Macon, verworven op 1 juni 2011. Dit actief vertegenwoordigt momenteel 5,44% van de reële waarde van de geconsolideerde activa van de vastgoedbevak;
- › een retailpark van Rots in de agglomeratie Caen, verworven op 6 december 2011. Dit actief vertegenwoordigt momenteel 5,35% van de reële waarde van de geconsolideerde activa van de vastgoedbevak;
- › drie winkelunits in Cormontreuil, de groeikern in agglomeratie Reims, verworven op 21 mei 2013. Dit actief vertegenwoordigt momenteel 5,36% van de reële waarde van de geconsolideerde activa van de vastgoedbevak.

ANDERE

Locatie	Beschrijving	Bouw-/ renovatiejaar	Opper- vlakke	Contractue- le huurprijs (in duizend EUR)	Bezet- tingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huur- waarde (ERV) (in duizend EUR)
BELGIË							
Berchem-Sainte-Agathe (1082) Rue de la Technologie 47	Semi-industrieel kantoorgebouw met magazijn	1991	905 m ²	91	100%	91	70
Braine l'Alleud (1420) Avenue de l'Artisanat 13	Semi-industrieel kantoorgebouw met magazijn	1980	2 630 m ²	162	100%	162	134
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industrieel gebouwen en kantoren	1992	6 764 m ²	413	100%	413	350
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartement	2006	296 m ²	19	100%	19	14
Haren (1130) Chaussée de Haecht 1221	Semi-industrieel gebouw met magazijn	2003	3 248 m ²	189	100%	189	180
Heppignies (6220) d'Heppignies 1	Magazijn in industriegebied	2002	9 879 m ²	305	100%	305	311
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Kantoorgebouw met opslagruimte	1982	8 405 m ²	465	72%	645	560
Sombreffe (5140) Rue de l'Avenir 8	Semi-industrieel gebouw	1990/1999	1 140 m ²	52	100%	52	34
Totaal Andere België			33 267 m²	1 696	90%	1 876	1 653
Totaal Portefeuille			301 692 m²	27 479	97,7%	28 104	26 868

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN¹

Brussel, 30 september 2013

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig hoofdstuk IV, afdeling 4 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, hebt u Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield opdracht gegeven een deskundige schatting uit te voeren van de in België en Frankrijk gelegen gebouwen die deel uitmaken van de vastgoedbevak.

Wij hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben wij onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Ascencio verstrekte gegevens met betrekking tot de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, alsook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals uitdrukkelijk omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten die deskundige schattingen geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Deze elementen zijn goed gekend door Ascencio: zij beheert haar vastgoedvermogen op professionele wijze en laat daarom vóór de verwerving van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence-onderzoek uitvoeren.

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. De deskundigen gebruiken de software "Circle Investment Valuer" en Excel.

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.

De deskundigen hebben twee methoden toegepast: enerzijds een kapitalisatiebenadering en anderzijds de gediscoteerde kasstroom- of DCF (Discounted Cash Flow)-methode. Bovendien voeren zij ook een controle uit op basis van de prijs per m².

Voor de kapitalisatie wordt ofwel de "Term and Reversion"-methode, ofwel de "Hardcore"-methode gebruikt. Volgens de eerste methode worden de huidige huurinkomsten gekapitaliseerd tot aan het einde van de lopende huurovereenkomst, terwijl de geschatte huurwaarde (ERV – Estimated Rental Value) tot in het oneindige wordt gekapitaliseerd en gediscoteerd (= contant gemaakt). Volgens de tweede methode wordt de geschatte huurwaarde tot in het oneindige gekapitaliseerd, waarna aanpassingen worden toegepast om rekening te houden met oppervlakten die boven of onder hun huurwaarde worden verhuurd, met huurleegstand enz.

Het rendement voor beide methoden komt overeen met het rendement dat de investeerders voor soortgelijk vastgoed verwachten.

Arnaud van de Werve
Associate Director
Valuations and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle



Jerome Lits
Associate
Valuation & Advisory
Voor Cushman & Wakefield



Dit rendement is een afspiegeling van de intrinsieke risico's van het onroerend goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Om dit rendement te bepalen, zijn de deskundigen uitgegaan van de transacties die het best te vergelijken zijn alsook van transacties die momenteel aan de gang zijn in hun investeringsafdeling.

Wanneer ongebruikelijke en specifieke factoren gelden voor het onroerend goed, worden correcties toegepast (grote renovatiewerken, niet-terugvorderbare kosten enz.).

Bij de verkoop van een gebouw worden in theorie overdrachtsrechten aangerekend. Dit bedrag hangt onder meer af van de wijze van overdracht, het soort koper en de geografische ligging van het onroerend goed. Het bedrag van de overdrachtsrechten is pas gekend op het ogenblik dat de verkoop afgesloten wordt. Als onafhankelijke vastgoeddeskundigen mogen wij op basis van een representatieve steekproef van transacties die op de markt werden uitgevoerd tussen 2002 en 2005 aannemen dat het gewogen gemiddelde van de rechten (gemiddelde van de transactiekosten) gelijk was aan 2,5% (voor de onroerende goederen met een waarde exclusief kosten van meer dan 2.500.000 EUR).

De onroerende goederen worden als een portefeuille beschouwd. Voor de gewaardeerde gebouwen in Frankrijk bedraagt het percentage van de mutatiekosten doorgaans 1,8% wanneer het gebouw minder dan vijf jaar oud is, en 6,2% in alle andere gevallen.

Rekening houdend met de in de bovenstaande alinea's geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vastgoedvermogen van Ascencio per 30 september 2013 gelijk is aan:

384.436.000 EUR
(driehonderdvierentachtig miljoen vierhonderdzesendertigduizend euro).

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Nadat de Totaale waarde overeenkomstig de aanbevelingen van de BEAMA (Belgian Asset Managers Association) en volgens uw instructies werd verminderd met 2,5% (1,8%/6,2% voor de in Frankrijk gehouden gebouwen) voor aktekosten, brengt dit ons op een reële waarde ("fair value") van:

374.321.000 EUR
(driehonderdvierenzeventig miljoen driehonderdeenentwintigduizend euro).

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen. Met de meeste hoogachting,

¹ Brief van de vastgoeddeskundigen de dato 30 september 2013, letterlijk overgenomen met hun instemming.

FINANCIËEL VERSLAG

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VASTE ACTIVA	Toelichting	30/09/2013	30/09/2012
Goodwill	5	0	292
Immateriële vaste activa	5bis	182	0
Vastgoedbeleggingen	6	375 944	358 319
Andere materiële vaste activa	7	849	686
Financiële vaste activa		66	60
Vorderingen financiële leasing		0	0
Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
Uitgestelde belastingen - activa		0	0
Totaal vaste activa		377 041	359 357
VLOTTENDE ACTIVA			
Activa bestemd voor verkoop	8	0	1535
Financiële vlottende activa		0	0
Vorderingen financiële leasing		0	0
Handelsvorderingen	9	2 216	3 278
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10	777	1 313
Kas en kasequivalenten		1 595	2 872
Overlopende rekeningen		223	161
Totaal vlottende activa		4 811	9 159
TOTAAL ACTIVA		381 852	368 516

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN ('000 EUR)		Toelichting	30/09/2013	30/09/2012
I EIGEN VERMOGEN				
A	Kapitaal	11	24 439	24 120
B	Uitgiftepremies	11	158 057	155 963
C	Reserves	11	-3 504	-2 267
C1	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		7 512	5 952
C2	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-16 602	-11 159
C3	Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-5 362	-5 069
C4	Andere reserves		10 948	8 009
D	Resultaat van het boekjaar	12	16 411	10 071
F	Herwaarderingsmeerwaarde		209	0
Totaal eigen vermogen			195 612	187 887
II VERPLICHTINGEN				
Langlopende verplichtingen				
A	Voorzieningen		790	790
B	Langlopende financiële schulden		122 885	152 698
	- Kredietinstellingen	14	122 559	152 115
	- Financiële leasing	14	326	583
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	13+15	14 166	16 940
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Langlopende verplichtingen			137 841	170 428
Kortlopende verplichtingen				
A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		43 488	4 072
	- Kredietinstellingen	14	43 006	1 952
	- Financiële leasing	14	482	2 120
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		3 464	4 027
	- Handelsschulden		2 197	1 118
	- Exit taks en vennootschapsbelasting		0	967
	- Andere	16	1 267	1 942
E	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F	Overlopende rekeningen	17	1 447	2 102
Kortlopende verplichtingen			48 399	10 201
Totaal verplichtingen			186 240	180 629
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			381 852	368 516

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING ('000 EUR)		Toelichting	30/09/2013	30/09/2012
I	Huurinkomsten		26 500	24 706
III	Met verhuur verbonden kosten		-224	0
Nettohuurresultaat (I + III)			26 276	24 706
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18	3 923	3 960
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18	-4 112	-3 977
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		16	0
Vastgoedresultaat (I + III + IV + V + VI + VII + VIII)			26 103	24 689
IX	Technische kosten	19	-1 503	-887
X	Commerciële kosten		-104	0
XII	Beheerkosten vastgoed	20	-670	-714
XIII	Andere vastgoedkosten	21	-36	-1 013
Vastgoedkosten			-2 312	-2 614
Operationeel vastgoedresultaat (I + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)			23 791	22 075
XIV	Algemene kosten	22	-2 252	-1 996
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	23	183	70
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (I + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)			21 722	20 149
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	24	-13	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6	-2 028	1 560
XIX	Ander portefeuilleresultaat	25	-465	0
Operationeel resultaat (I + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)			19 215	21 709
XX	Financiële inkomsten	26	5	7
XXI	Interestkosten	27	-5 971	-6 077
XXII	Andere financiële kosten	28	-139	-139
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		3 301	-5 461
Financieel resultaat (XX + XXI + XXII + XXIII)			-2 804	-11 670
Resultaat vóór belastingen			16 411	10 039
XXV	Vennootschapsbelasting		0	32
XXVI	Exit taks		0	0
Belastingen (XXV + XXVI)			0	32
Nettoresultaat (I + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV + XXVI)			16 411	10 071
- Nettoresultaat - Aandeel van de groep			16 411	10 071
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen			0	0
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR per aandeel, aandeel van de groep)			3,88	2,41

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT ('000 EUR)		Toelichting	30/09/2013	30/09/2012
Nettoresultaat			16 411	10 071
Andere elementen van het globaal resultaat				
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-293	-258
B	Andere elementen van het globaal resultaat ¹	7	209	0
Globaal resultaat			16 237	9 813
Toerekenbaar aan				
	- Aandeelhouders van de groep		16 237	9 813
	- Minderheidsbelangen		0	0

¹ Herwaardering tegen reële waarde (fair value) van het door Ascencio gebruikte gebouw

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	30/09/2013 ('000 EUR)	30/09/2012 ('000 EUR)
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	2 872	7 691
Resultaat van het boekjaar	16 411	10 071
+ Financieel resultaat	2 805	11 670
+ Belastinglasten (- belastingbaten)	0	-32
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	2 300	-1 401
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2 028	-1 560
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten en baten	250	437
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	22	-278
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	318	-1 247
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekening)	1 536	-2 868
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingschulden, overlopende rekeningen)	-1 218	1 621
Resultaat gerealiseerd op overdrachten van activa	-13	0
Betaalde belastingen	0	0
Kasstroomen uit bedrijfsactiviteiten (A)	21 821	19 061
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-20 659	-18 517
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten	0	-3 815
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-1 453	0
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	-5 820
- Verwerving van andere activa	-73	-112
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	3 994	3 715
- Overdrachten van andere activa	0	0
Kasstroomen uit investeringsactiviteiten (B)	-18 191	-24 549
Kapitaalverhoging	2 414	0
Nieuwe afgesloten leningen	13 675	20 759
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden	-4 072	-2 378
Andere variaties in financiële activa en passiva	533	-162
Betaalde brutodividenden	-11 350	-11 341
Uitbetaalde financiële lasten	-6 110	-6 216
Ontvangen financiële opbrengsten	5	7
Kasstroomen uit financieringsactiviteiten (C)	-4 906	669
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	1 595	2 872

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

('000EUR)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves				Niet- uitgekeerde resultaten	Herwaarderings- meerwaarde	Totaal eigen vermogen
			Saldo variaties in reële waarde van vastgoed	Saldo variaties in reële waarde afdekkings- instrumenten niet-IFRS	Impact op de reële waarde van de mutatie- kosten	Andere reserves			
Stand per 30 september 2011	24 120	155 963	5 108	-11 636	-4 811	8 160	12 510	0	189 414
Dividenduitkering							-11 340		-11 340
Toevoeging aan de reserves			844	477		-151	-1 170		0
Kapitaalverhoging									0
Nettoresultaat							10 071		10 071
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen					-258				-258
Stand per 30 september 2012	24 120	155 963	5 952	-11 159	-5 069	8 009	10 071	0	187 887

('000EUR)	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves				Niet- uitgekeerde resultaten	Herwaarderings- meerwaarde	Totaal eigen vermogen
			Saldo variaties in reële waarde van vastgoed	Saldo variaties in reële waarde afdekkings- instrumenten niet-IFRS	Impact op de reële waarde van de mutatie- kosten	Andere reserves			
Stand per 30 september 2012	24 120	155 963	5 952	-11 159	-5 069	8 009	10 071	0	187 887
Dividenduitkering							-11 350		-11 350
Toevoeging aan de reserves			1 560	-5 443		2 604	1 279		0
Kapitaalverhoging	319	2 094							2 413
Nettoresultaat							16 411		16 411
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen					-293			209	-84
Aanpassing van de reserves						335			335
Stand per 30 september 2013	24 439	158 057	7 512	-16 602	-5 362	10 948	16 411	209	195 612

De aanpassing van de reserves ten belope van 335 000 EUR is het gevolg van een consolidatieboekings die in de voorgaande boekjaren werd opgenomen.

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 2013 over de verslagperiode van 1 oktober 2012 tot 30 september 2013 werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 4 december 2013.

De cijfers van de vorige boekjaren bestrijken de periode van 1 oktober 2011 tot 30 september 2012.

Tenzij het tegendeel is aangegeven, zijn alle bedragen uitgedrukt '000 EURO.

GRONDSLAGEN VOOR 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 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Standaarden en interpretaties van toepassing op de jaarperiode die op of na 1 oktober 2012 aanvangt

- 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)

Uitgevaardigde standaarden en interpretaties die nog niet van toepassing zijn op de jaarperiode die op of na 1 oktober 2012 aanvangt

- IFRS 9 Financiële instrumenten en daarmee samenhangende wijzigingen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2015 aanvangen, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- IFRS 11 Gezamenlijke regelingen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)

- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- IFRS 13 Waardering van de reële waarde (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen)
- IAS 28 Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen)
- Verbeteringen in IFRS (2009-2011) (normaliter van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards – Overheidsleningen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en informatievervalsing – Investeringsentiteiten (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- 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 Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie – Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 36 – Bijzondere waardevermindering van activa – informatievervalsing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- Wijzigingen in IAS 39 – Financiële instrumenten – Vervanging van derivaten en voortzetting van

hedge accounting (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)

- › IFRIC 20 – Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- › IFRS 21 – Heffingen door een overheid (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)

Ascencio verwacht geen aanzienlijke impact bij de toepassing van deze nieuwe standaarden, met uitzondering van de bijkomende informatievereisten op grond van IFRS 13.

B. Grondslag voor presentatie

De financiële gegevens zijn uitgedrukt '000 EUR. 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 van 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 dochtervennootschappen worden geconsolideerd vanaf het ogenblik dat Ascencio cva de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

D. Afgeleide financiële instrumenten

De Vennootschap maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter afdekking van het renterisico waaraan zij is blootgesteld als gevolg van de financiering van haar activiteiten.

De administratieve verwerking van afgeleide financiële instrumenten hangt af van het feit of die als afdekkingsinstrument gekwalificeerd zijn of niet, alsook van het type afdekkingstransactie. Bij de eerste opname worden derivaten geboekt tegen de kostprijs ervan op de datum dat het derivatencontract afgesloten wordt. Daarna worden ze gewaardeerd tegen reële waarde op de balansdatum. De winsten of verliezen voortvloeiende uit de toepassing van de reële waarde worden onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening, tenzij het derivaat als afdekkingsinstrument wordt aangemerkt en voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor de administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) overeenkomstig IAS 39.

Voldoet een afgeleid financieel instrument (derivaat) aan de criteria voor de administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) overeenkomstig IAS 39, dan wordt het deel van de winst of het verlies op het

afdekkingsinstrument waarvan is vastgesteld dat het een effectieve afdekking is, rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. Het niet-effectieve deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument wordt onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen.

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

De afgeleide financiële instrumenten worden opgenomen als financiële activa wanneer hun waarde positief is, en als financiële verplichtingen wanneer hun waarde negatief is. Derivaten met een looptijd van meer dan twaalf maanden worden doorgaans opgenomen in de langlopende balansposten. De andere derivaten worden opgenomen in de vlottende/kortlopende balansposten.

E. Goodwill

Wanneer de Vennootschap de zeggenschap verkrijgt over de activiteiten van een andere onderneming (overgenomen partij), als bedoeld in IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen partij opgenomen tegen hun reële waarde op de overnamedatum.

Het positieve verschil tussen enerzijds de overnameprijs en anderzijds het aandeel in de reële waarde van de verworven nettoactiva, wordt geactiveerd als goodwill.

Is dit verschil negatief, dan wordt dit surplus (doorgaans "negatieve goodwill" of "badwill" genoemd) onmiddellijk geboekt in de resultatenrekening, nadat de waarden werden bevestigd.

Goodwill wordt minstens eenmaal per jaar getoetst op bijzondere waardevermindering overeenkomstig IAS 36 – Bijzondere waardevermindering van activa (toelichting 5).

F. Bijzondere waardevermindering van activa

Op elke balansdatum herziet de Vennootschap de boekwaarde van haar activa (met uitzondering van de vastgoedbeleggingen) om te beoordelen of er een indicatie is die wijst op een mogelijke bijzondere waardevermindering van een actief. Indien een dergelijke indicatie bestaat, moet dit actief op bijzondere waardevermindering worden getoetst.

Een actief heeft een bijzondere waardevermindering ondergaan indien zijn boekwaarde groter is dan zijn realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief of van een kasstroomgenererende eenheid (Cash Generating Unit of CGU) is de hoogste waarde van enerzijds de reële waarde minus verkoopkosten en anderzijds de bedrijfswaarde van een actief of de CGU.

Als de boekwaarde van een actief of CGU hoger ligt dan de realiseerbare waarde ervan, vormt het surplus een bijzonder waardeverminderingverlies dat onmiddellijk als last wordt opgenomen en bij voorrang wordt afgetrokken van de aan de CGU toegerekende goodwill.

De Vennootschap beoordeelt op elke balansdatum of er een indicatie is dat een bijzonder waardeverminderingverlies dat in voorgaande periodes voor een actief, met uitsluiting van goodwill, is opgenomen mogelijk niet langer bestaat of is afgenomen. Indien een dergelijke indicatie bestaat, schat de Vennootschap de realiseerbare waarde van dat actief. De nieuwe verhoogde boekwaarde van dit actief, die toerekenbaar is aan een terugnemering van een bijzonder

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

waardevermindingsverlies mag niet hoger liggen dan de boekwaarde die zou zijn bepaald (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor dit actief was opgenomen. De voor goodwill geboekte bijzondere waardevermindingsverliezen worden nooit teruggenomen.

G. Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

Waardering bij eerste opname

De vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen verwervingsprijs, 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.

Waardering na eerste opname

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

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 van de mutatiekosten is gelijk aan

- › 2,5% voor de in België gelegen gebouwen ter waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR (zijnde het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals dit is vastgelegd door de BEAMA (Belgian Asset Managers Association)) en 10 tot 12,5% voor de gebouwen met een kleinere waarde, afhankelijk van hun ligging; Ascencio beschouwt haar vastgoedportefeuille als één geheel dat volledig of ten dele vreemd kan worden;
- › 1,8% of 6,2% voor de in Frankrijk gelegen gebouwen, zijnde het percentage van de mutatiekosten al naargelang het gebouw meer of minder dan vijf jaar oud is.

In geval van verwerving worden de bij een latere hypothetische vervreemding te betalen mutatierechten rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen. Elke navolgende aanpassing van de reële waarde wordt in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin die zich heeft voorgedaan, en wordt toegevoegd aan de onbeschikbare reserves bij de winstuitkering. De navolgende aanpassingen van de reële waarde hebben geen

invloed op de reserve voor kosten en mutatierechten wat het eigen vermogen betreft.

Bij de vervreemding van een gebouw worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen onder de post "XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".

Door de deskundigen toegepaste waarderingsmethode

Volgens Cushman & Wakefield en Jones Lang LaSalle¹:

Zoals dat gebruikelijk is, hebben wij onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Ascencio verstrekte gegevens met betrekking tot de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals uitdrukkelijk omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten die deskundige schattingen geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Deze elementen zijn goed gekend door Ascencio: zij beheert haar vastgoedvermogen op professionele wijze en laat daarom vóór de verwerving van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence-onderzoek uitvoeren.

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. De deskundigen gebruiken de software "Circle Investment Valuer" en Excel.

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.

De deskundigen hebben twee methoden toegepast: enerzijds een kapitalisatiebenadering en anderzijds de gedisconterde kasstroom- of DCF(Discounted Cash Flow)-methode. Bovendien voeren zij ook een controle uit op basis van de prijs per m².

Voor de kapitalisatie wordt ofwel de "Term and Reversion"-methode, ofwel de "Hardcore"-methode gebruikt. Volgens de eerste methode worden de huidige huurinkomsten gekapitaliseerd tot aan het einde van de lopende huurovereenkomst, terwijl de geschatte huurwaarde (ERV – Estimated Rental Value) tot in het oneindige wordt gekapitaliseerd en gedisconterd (= contant gemaakt). Volgens de tweede methode wordt de geschatte huurwaarde tot in het oneindige gekapitaliseerd, waarna aanpassingen worden toegepast om rekening te houden met oppervlakten die boven of onder hun huurwaarde worden verhuurd, met huurleegstand enz.

Het rendement voor beide methoden komt overeen met het rendement dat de investeerders voor soortgelijk vastgoed verwachten. Dit rendement is een afspiegeling van de intrinsieke risico's van het onroerend goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Om dit rendement te bepalen, zijn de deskundigen uitgegaan van de transacties die het best te vergelijken zijn alsook van transacties die momenteel aan de gang zijn in hun investeringsafdeling.

¹ Deze tekst werd in het jaarverslag ingevoegd met toestemming van de deskundigen.

Wanneer ongebruikelijke en specifieke factoren gelden voor het onroerend goed, worden correcties toegepast (grote renovatiewerken, niet-terugvorderbare kosten enz.).

Bij de verkoop van een gebouw worden in theorie overdrachtsrechten aangerekend. Dit bedrag hangt onder meer af van de wijze van overdracht, het soort koper en de geografische ligging van het onroerend goed. Het bedrag van de overdrachtsrechten is pas gekend op het ogenblik dat de verkoop afgesloten wordt. Als onafhankelijke vastgoeddeskundigen mogen wij op basis van een representatieve steekproef van transacties die op de markt werden uitgevoerd tussen 2002 en 2005 aannemen dat het gewogen gemiddelde van de rechten (gemiddelde van de transactiekosten) gelijk was aan 2,5% (voor de onroerende goederen met een waarde exclusief kosten van meer dan 2500.000 EUR).

De onroerende goederen worden als een portefeuille beschouwd.

Voor de gewaardeerde gebouwen in Frankrijk bedraagt het percentage van de mutatiekosten doorgaans 1,8% wanneer het gebouw minder dan vijf jaar oud is, en 6,2% in alle andere gevallen.

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 in de resultatenrekening van de verslagperiode opgenomen onder de post "Resultaat verkoop 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.

H. 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 Venootschap gebruikte gebouw wordt tegen reële waarde gewaardeerd.

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

I. Vlottende activa

De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen gemortiseerde 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.

J. Kas en kasequivalenten

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

K. Eigen vermogen

De door de Venootschap 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.

L. Voorzieningen

Er wordt een voorziening in de balans opgenomen indien:

- > Ascencio cva of één van haar dochtervenootschappen 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.

M. Handelsschulden

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen gemortiseerde kostprijs per balansdatum.

N. 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.

O. 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 inwerking-treding en de eerste opzeggingsdatum van de overeenkomst).

P. Kosten

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

Q. 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.

R. 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 belastingschulden 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 onafhankelijk 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 (toelichting 13).

Eventueel in de rekeningen opgenomen voorzieningen worden geraamd op basis van de ervaring van de vastgoedbevak, met de bijstand van derden (deskundigen, advocaten) en volgens welke andere informatiebron dan ook die volgens de vastgoedbevak relevant is (zie het gedeelte "Risicofactoren – Risico's gebonden aan de milieuwetgeving").

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 met het oog op 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 waardevermindervingsverliezen). 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

De financiële risico's waaraan de Vennootschap wordt blootgesteld, worden eveneens beschreven in het gedeelte "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

FINANCIERINGS- EN RENTERISICO (TOELICHTINGEN 13 EN 14)

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 (met variabele rente). Deze kredietvorm is echter gevoeliger voor het verloop van de rentetarieven. 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 2013 bijvoorbeeld aangetoond dat een rentestijging met 100 basispunten de financiële kosten met circa 0,30 miljoen EUR zou doen toenemen.

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 1.749.000 EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentedaling met 25 basispunten zou een effect van 0,41 EUR hebben op de intrinsieke waarde.

KREDIETRISICO (TOELICHTING 9)

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 de debiteuren.

LIQUIDITEITS- EN TEGENPARTIJRISICO

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.

Op 30 september 2013 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 173 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen. Die kredietlijnen zijn opneembaar in de vorm van vastetermijnvoorschotten en hebben een looptijd gaande van 2014 tot 2019. Ascencio beschikt op 30 september 2013 nog over een opnameruimte van 25 miljoen EUR op die kredietlijnen.

Ascencio beschikt ook over investeringskredieten voor bepaalde activa die zij bezit in Frankrijk, en over leasings op bepaalde Belgische gebouwen.

Op 30 september 2013 bedroegen de financiële schulden in totaal 166,4 miljoen EUR.

Op 30 september 2013 kwam de geconsolideerde schuldratio van Ascencio vóór winstuitkering uit op 44,70% tegenover 43,7% op 30 september 2012. De schuldratio van de vastgoedbevak moet worden gehandhaafd beneden de Totaale schuldenlast van 65% die wordt voorgeschreven in het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks. 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.

Na de dividenduitkering die voorgesteld zal worden op de algemene vergadering van 31 januari 2014 komt de schuldratio, onder overigens gelijke omstandigheden, uit op 48,02.

TOELICHTING 4: Gesegmenteerde informatie

Ascencio is gespecialiseerd in het investeren in winkel- of handelsruimten die overwegend in perifere stadsgebieden liggen. Ascencio is actief in België en in Frankrijk.

Op 30 september 2013 vertegenwoordigen de handelspanden 95% van de reële waarde van de portefeuille vastgoedbeleggingen. Het resterende deel bestaat uit een beperkt aantal onroerende goederen bestemd als kantoor-, opslag- of woonruimte.

Op 30 september 2013 vertegenwoordigen de gebouwen in België 66% van de reële waarde van het gebouwenbestand en de gebouwen in Frankrijk 34%.

Met toepassing van IFRS 8 werden de volgende operationele segmenten¹ vastgesteld:

- › België: in België gelegen gebouwen,
- › Frankrijk: in Frankrijk gelegen gebouwen.

De gehanteerde segmentatiebasis stemt overeen met de organisatie van de groep en de interne verslaggeving door de Vennootschap aan de algemene directie (zie het gedeelte "Verklaring inzake deugdelijk bestuur (corporate governance)" onder Management). De grondslagen voor financiële verslaggeving in toelichting 1 worden toegepast voor de interne verslaggeving en zodoende ook voor de hieronder gepresenteerde gesegmenteerde verslaggeving.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten.

Alle in Frankrijk gehouden activa zijn gebouwen voor handelsdoeleinden.

¹ Gelet op de geleidelijke daling van het aantal niet-handelsgebouwen in de portefeuille wordt sinds 1 oktober 2012 in de interne verslaggeving geen uitsplitsing meer gepresenteerd tussen gebouwen voor handelsdoeleinden en andere soorten gebouwen.

	BELGIË		FANKRIJK		NIET-TOEGEWENZEN		TOTAAL	
	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN ('000 EUR)								
Huurinkomsten en doorrekening van huurlasten	18 280	18 281	7 823	6 408	0	0	26 103	24 689
Vastgoedkosten	-1 814	-2 259	-498	-355	0	0	-2 312	-2 614
Operationeel vastgoedresultaat	16 466	16 022	7 325	6 053	0	0	23 791	22 075
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten					-2 069	-1 926	-2 069	-1 926
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16 466	16 022	7 325	6 053	-2 069	-1 926	21 722	20 149
Portefeuilleresultaat					-2 506	1 560	-2 506	1 560
Operationeel resultaat	16 466	16 022	7 325	6 053	-4 575	-366	19 216	21 709
Financieel resultaat					-2 805	-11 670	-2 805	-11 670
Belastingen					0	32	0	32
NETTORESULTAAT	16 466	16 022	7 325	6 053	-7 380	-12 004	16 411	10 071
	BELGIË		FANKRIJK		NIET-TOEGEWENZEN		TOTAAL	
	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12

GECONSOLIDEERDE BALANS ('000 EUR)								
Goodwill	0	0	0	292	0	0	0	292
Immateriële vaste activa	173	0	9	0	0	0	182	0
Vastgoedbeleggingen	248 208	248 481	127 736	109 838	0	0	375 944	358 319
Andere materiële vaste activa	849	686	0	0	0	0	849	686
Andere vaste activa	54	50	12	10	0	0	66	60
Viottende activa	1 335	4 796	3 476	4 363	0	0	4 811	9 159
TOTAAL DER ACTIVA	250 619	254 013	131 233	114 503	0	0	381 852	368 516

TOELICHTING 5: Goodwill

('000 EUR)	30/09/2013
Stand per 30 september 2012	292
Tijdens het boekjaar opgenomen bijzonder waardevermindingsverlies	-292
Stand per 30 september 2013	0

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.

Op 30 september 2013 werd de goodwill getoetst op bijzondere waardevermindering door de boekwaarde van de gebouwen (dat wil zeggen de reële waarde plus de goodwill) te vergelijken met de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde wordt bepaald door de vastgoedbevak op basis van prognoses over verwachte toekomstige nettokasstroom die berusten op de huurgelden voortvloeiende uit de met huurders ondertekende huurovereenkomsten. De belangrijke veronderstellingen betreffen het indexeringspercentage, de disconteringsvoet en de verkoopprijs van de gebouwen bij afloop van de huur overeenkomst.

Als gevolg van de daling van het geraamde indexeringspercentage en de toename van de disconteringsvoet ligt de bedrijfswaarde per 30 september 2013 niet langer hoger dan de reële waarde minus verkoopkosten. Bijgevolg werd de goodwill volledig afgeschreven op 30 september 2013. De toetsing op bijzonder waardevermindingsverlies heeft geen andere gevolgen gehad.

TOELICHTING 5bis: Immateriële vaste activa

('000 EUR)	30/09/2013
Stand per 30 september 2012	0
Overdracht van materiële vaste activa	98
Verwervingen	84
Stand per 30 september 2013	182

De immateriële vaste activa per 30 september 2013 bestaan uit managementsoftware (Property Management en boekhoudbeheer) die in 2012 en 2013 aangeschaft en ontwikkeld werd.

TOELICHTING 6: Vastgoedbeleggingen

1. VASTGOEDBELEGGINGEN¹

De ontwikkeling van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen is een afspiegeling van de tijdens het boekjaar uitgevoerde investeringen en desinvesteringen, alsook van de variatie in de reële waarde van de gebouwen.

De investeringen en desinvesteringen van het boekjaar worden beschreven in het gedeelte "Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het boekjaar" van het beheersverslag.

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Stand primo boekjaar	358 149	315 154
Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	5820
Aankoop van gebouwen	20 659	18 517
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	21 898
Overdrachten	-2 459	-3 265
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-1 535
Variaties in de reële waarde	-2 028	1 560
Meerwaarde op verkoop van gebouwen	0	0
Stand ultimo boekjaar	374 321	358 149

¹ De waarderingsmethode voor vastgoedbeleggingen wordt uiteengezet in toelichting 1.G.

Bij constante perimeter is de reële waarde van de vastgoedportefeuille vrijwel stabiel gebleven, met een kleine daling van 0,6% (zijnde 2 miljoen EUR) als gevolg van een lichte stijging van de rendementpercentages op de Franse markt.

Het bedrag van de vastgoedbeleggingen moet samengeteld worden bij de reële waarde van projectontwikkelingen in punt 2 hierna om de Totaale 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 verkoopomstandigheden 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 (present value) van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw na aftrek van de onderhoudskosten die ten laste van de eigenaars komen. De disconteringsvoet (discount ratio) hangt voornamelijk af van de gangbare disconteringsvoet

op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van de gebouwen en van de huurders op het ogenblik van de waardering. 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 2013 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.

Op 30 september 2013 heeft Ascencio vier gebouwen in het kader van een leasing. Bij afloop van de leasingovereenkomst moet een afkoopsom betaald worden om de volle eigendom van de gebouwen te verwerven. Deze afkoopsom bedraagt in totaal 255 000 EUR en wordt opgenomen in de jaarrekening afgesloten per 30 september 2013.

2. PROJECTONTWIKKELINGEN

Onder projectontwikkelingen verstaat men onderhanden werk in de vorm van investeringen op verschillende gebouwen. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de bezettingsgraad.

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Stand primo boekjaar	170	18 253
Investerings	0	3 815
Verwervingen	1 453	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	-21 898
Overdrachten	0	0
Stand ultimo boekjaar	1 623	170

Dit bedrag moet samengeteld worden bij de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in punt 1 hiervoor om de in de balans opgenomen Totaale reële waarde van de vastgoedbeleggingen te krijgen.

Op 30 september 2013 heeft de post "Projectontwikkelingen" betrekking op de bouw van een nieuwe Carrefour Market-winkel voor de groep Mestdagh, die naar verwachting zijn deuren zal openen in november 2013.

TOELICHTING 7: Andere materiële vaste activa

('000 EUR)	Niet-productieve gebouwen		Andere		Totaal	
	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12	30/09/13	30/09/12
Stand primo boekjaar	554	554	132	31	686	585
Verwervingen	0	0	73	112	73	112
Overdrachten		0		0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-21	-11	-21	-11
Waardeverandering	209	0	0	0	209	0
Overgeboekt naar immateriële vaste activa	0	0	-98	0	-98	0
Stand ultimo boekjaar	763	554	86	132	849	686

Het bedrag van 763 000 EUR in 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. Dit gedeelte van het gebouw werd geherwaardeerd ten belope van 209 000 EUR om de boekwaarde in overeenstemming te brengen met de reële waarde per 30 september 2013.

Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

TOELICHTING 8: Activa bestemd voor verkoop

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Vastgoedbelegging bestemd voor verkoop	0	1535

Op 30 september 2012 bestond de post "Activa bestemd voor verkoop" uit twee gebouwen voor handelsdoeleinden, respectievelijk met een oppervlakte van 1 300 m² (Dison) en van 598 m² (Luik). Voor deze gebouwen werd op 27 september 2012 een voorlopige verkoopovereenkomst ondertekend.

Beide gebouwen werden respectievelijk op 6 december en op 19 december 2012 verkocht.

TOELICHTING 9: Kortlopende handelsvorderingen

('000 EUR)	Aantal dagen verlopen sinds de vervaldatum				Totaal
	0 tot 30 dagen	30 tot 60 dagen	60 tot 90 dagen	Meer dan 90 dagen	
Stand per 30 september 2013	1 828	145	60	183	2 216
Stand per 30 september 2012	2 626	143	53	456	3 278
Stand per 30 september 2011	1 311	114	50	94	1 569

De boekwaarde van de handelsvorderingen zal naar verwachting binnen twaalf maanden gerealiseerd worden. Deze boekwaarde is een benadering van de reële waarde van de niet-rentdragende activa.

Het op de balans opgenomen bedrag van de handelsvorderingen wordt gepresenteerd na aftrek van de waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen:

Handelsvorderingen	2084 KEUR
Dubieuze vorderingen	539 KEUR
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-407 KEUR
Totaal per 30 september 2013	2216 KEUR

Op 30 september 2013 bedragen de dubieuze vorderingen 539 000 EUR (tegenover 137 000 EUR op 30 september 2012).

Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 407 000 EUR. Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30 september 2013 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de dubieuze vorderingen waarvoor geen voorzieningen zijn aangelegd (132 000 EUR) wordt gedekt via door huurders gestelde waarborgen.

Het risico gebonden aan handelsvorderingen (insolventierisico van de huurders) wordt beschreven in het gedeelte "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

De spreiding van de huurders (op basis van de geïnde huurgeden) staat in het gedeelte "Vastgoedverslag" van dit jaarverslag.

TOELICHTING 10: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Belastingvorderingen	122	485
Van gebouwbeheerders opgevraagde provisies	485	276
Andere	170	552
TOTAAL	777	1313

De van gebouwbeheerders opgevraagde provisies betreffen kostendekkingsommen die door de Franse beheerders worden vastgelegd.

TOELICHTING 11: Historisch overzicht van het maatschappelijk kapitaal en de reserves

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 25 356.000 EUR op 30 september 2013 en wordt vertegenwoordigd door 4 226.061 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremie bedragen 159 062.000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremie zoals die opgenomen zijn in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per

30 september 2013 komen respectievelijk uit op 24 439.000 EUR en 158 057.000 EUR na aftrek van de kapitaalverhogingskosten (bij oprichting van de vastgoedbevak en naar aanleiding van de kapitaalverhoging 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	2500
Splitsing door vier van het aandeel op 23 oktober 2006	10 000
Aandelen uitgegeven ter gelegenheid van de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap in 2006	2 968 125
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging op 3 november 2010	1 192 250
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging op 17 december 2012	53 186
Aantal aandelen op 30 september 2013	4 226 061

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

¹ Annexe I – 21.1.7

TOELICHTING 12: Nettoresultaat en dividend

De gewone algemene vergadering van 31 januari 2013 heeft ingestemd met de voorgestelde dividenuitkering van het voorgaande boekjaar afgesloten per 30 september 2012, zijnde een brutobedrag van in totaal 11350.000 EUR (wat neerkomt op 2,72 EUR bruto per aandeel). Dit dividend werd betaalbaar gesteld op 7 februari 2013.

Het enkelvoudige nettoresultaat van het boekjaar afgesloten per 30 september 2013 komt uit op 16 579.000 EUR

(10071.000 EUR per 30 september 2012). Een brutobedrag van 12 678.000 EUR, wat neerkomt op 3,00 EUR bruto per aandeel, zal op de gewone algemene vergadering van 31 januari 2013 worden voorgesteld als vergoeding voor het kapitaal op basis van het nettoresultaat zoals dit blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening.

Het risico gebonden aan de dividenuitkering wordt beschreven in het gedeelte "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

TOELICHTING 13: Financiële instrumenten

De huidige schuldenlast van de Vennootschap bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit leningen met variabele rente. Om de aan dit financieringstype gebonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op 30 september 2013 bedroeg de dekkingsratio¹ 82%.

Op 30 september 2013 bestond deze dekking uit elf renteswap- of IRS(Interest Rate Swap)-contracten, waarvan één callable

IRS, voor een notioneel bedrag van in totaal 121 816.000 EUR tegenover 100 002.000 EUR op 30 september 2012.

Het afgelopen boekjaar heeft Ascencio twee nieuwe IRS-contracten voor een notioneel bedrag van 20 000.000 EUR gesloten ter dekking van de toename van haar financiële schulden met variabele rente (in verband met de financiering van de verwerving van het retailpark in Cormontreuil tijdens het boekjaar).

Type	Bank	Notioneel bedrag per 30/09/2013 (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Variabele rente	Reële waarde per 30/09/2013 (000 EUR)
IRS	BNP PARIBAS FORTIS	20 000	28/07/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands EURIBOR	-3309
IRS callable	ING	50 000	30/06/2008	30/06/2018	4,35%	3-maands EURIBOR	-8061
IRS	ING	7 500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	3-maands EURIBOR	-515
IRS	CBC	7 500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands EURIBOR	-677
IRS	BNP PARIBAS FORTIS	10 000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands EURIBOR	-357
IRS	BELFIUS	5 000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands EURIBOR	-180
IRS	ING	10 000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands EURIBOR	-46
IRS	BELFIUS	10 000	03/07/2013	03/07/2020	1,50%	3-maands EURIBOR	-76
IRS	CIC	1 031	31/08/2007	29/08/2014	4,57%	3-maands EURIBOR	-43
IRS	CIC	385	15/10/2007	15/10/2014	4,57%	3-maands EURIBOR	-19
IRS	CIC	400	31/10/2007	31/10/2014	4,57%	3-maands EURIBOR	-18

De callable IRS die werd gesloten bij ING bestaat uit een IRS waarmee men tot 30 juni 2018 een vaste rentevoet krijgt mits een optierecht wordt toegekend aan ING om vanaf 30 juni 2011 de IRS na afloop van elk kwartaal te annuleren.

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

¹ Dekkingsratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de IRS-contracten) / Totaale schuld.

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

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

Per 30 september 2013 is 3,30 miljoen EUR als baat opgenomen in het financiële resultaat (tegenover 5,46 miljoen EUR als last per 30 september 2012), zijnde de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) wordt toegepast in de zin van IAS 39. De opname als baat heeft geen gevolgen voor de cashflow van de Vennootschap. Op de eindvervaldatum is de waarde van elk financieel instrument gelijk aan nul en zullen de tussen twee boekjaren vastgestelde waardeveranderingen integraal zijn tegengeboekt in het resultaat.

Er werd een 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 1749.000 EUR.

Het risico gebonden aan de afdekkinginstrumenten wordt beschreven in het gedeelte "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

Deze financiële instrumenten zijn allemaal afgeleide producten (derivaten) van "niveau 2" in de zin van IFRS 7.

Overeenkomstig IFRS 7, alinea p^{27A}, moet een entiteit waarderings tegen reële waarde van haar financiële instrumenten classificeren volgens een reëlewaardehiërarchie die het belang van de bij de waarderings gebruikte inputs weerspiegelt. Deze reëlewaardehiërarchie moet de volgende niveaus hebben:

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

TOELICHTING 14: Financiële schulden

('000 EUR)		Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend na vijf jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/12	134 500	0	134 500	0
	30/09/13	148 000	41 000	107 000	0
Financiële leasingschulden	30/09/12	2 703	2 120	583	0
	30/09/13	808	482	326	0
Investeringskredieten	30/09/12	19 567	1 952	8 310	9 305
	30/09/13	17 565	2 006	7 550	8 009
Totaal	30/09/12	156 770	4 072	143 393	9 305
	30/09/13	166 373	43 488	114 876	8 009

De financiële schulden per 30 september 2013 komen uit op 166373.000 EUR. Het betreft drie soorten financiering:

- > kredietlijnen die opneembaar zijn in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 148000.000 EUR per 30 september 2013;
- > financiële leasingschulden: 808 000 EUR per 30 september 2013;
- > investeringskredieten: 17 565.000 EUR per 30 september 2013.

IN DE VORM VAN VASTETERMIJNVOORSCHOTTEN OPNEEMBARE KREDIETEN:

Op 30 september 2013 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 173 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH). Die kredietlijnen zijn opneembaar in de vorm van vastetermijnvoorschotten en hebben een looptijd gaande van 2014 tot 2018.

Ascencio beschikt op 30 september 2013 nog over een opnameruimte van 25 miljoen EUR op haar kredietlijnen.

INVESTERINGSKREDIETEN:

Ascencio beschikt op 30 september 2013 over 17,6 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met een looptijd gaande van 2014 tot 2021. De meeste investeringskredieten hebben een vaste rente.

De financiële schulden per 30 september 2013 bestaan uit:

- > 152755.000 EUR schulden met variabele rente;
- > 13618.000 EUR schulden met vaste rente.

De boekwaarde van de schulden met variabele rente is een benadering van hun reële waarde. Op basis van de financieringsvoorwaarden van Ascencio per 30 september 2013 wordt de reële waarde van de financiële schulden met vaste rente geschat op 14041.000 EUR. Deze raming wordt ter informatie vermeld.

De boekwaarde van de schulden met vaste rente komt overeen met de geamortiseerde kostprijs ervan.

Tijdens het boekjaar 2012/2013 kwam het gemiddelde kostenpercentage van financiële schulden (inclusief marges) uit op:

- > 3,79% na impact van renteafdekkingsinstrumenten;
- > 1,61% vóór impact van renteafdekkingsinstrumenten.

Het risico gebonden aan de financieringskosten wordt beschreven in het gedeelte "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

Het liquiditeits- en tegenpartijrisico en het risico gebonden aan financieringskosten worden beschreven in het gedeelte "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

TOELICHTING 15: Andere langlopende financiële verplichtingen

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Bancaire renteafdekkingsinstrumenten	13 301	16 602
Ontvangen borgtochten en garanties	865	338
Totaal	14 166	16 940

TOELICHTING 16: Andere kortlopende schulden

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Btw en andere belastingschulden	1 049	967
Schulden met betrekking tot sociale lasten	101	274
Andere	117	1 668
Totaal	1 267	2 909

De post "Te betalen belastingen en btw" omvat hoofdzakelijk te betalen btw, voornamelijk voor de verhuur van gebouwen in Frankrijk. In tegenstelling tot in België is de verhuur van gebouwen voor handelsdoeleinden in Frankrijk inderdaad onderworpen aan btw.

De post "Andere" omvat het saldo van door bepaalde huurders gestorte waarborgsommen alsook een schuld verbonden aan

de Franse dochtervennootschap SCI Saint Aunes, die aan het einde van het boekjaar gesaldeerd werd.

Op 30 september 2012 was een bedrag van 967 000 EUR als verplichtingen op de balans opgenomen onder de post "Exit taks en vennootschapsbelastingen"; dit betrof in feite alleen de in Frankrijk te betalen btw.

TOELICHTING 17: Overlopende rekeningen van de verplichtingen

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Toe te rekenen kosten	864	658
Over te dragen opbrengsten/huurgelden	583	1 444
Andere	0	0
Totaal	1 447	2 102

De toe te rekenen kosten hebben voornamelijk betrekking op de remuneratie van de statutaire zaakvoerder, de remuneratie van de bestuurders van de statutaire zaakvoerder en het geprorateerde interesten.

De post "Over te dragen opbrengsten/huurgelden" heeft uitsluitend betrekking op Frankrijk, waar de huren en kostendekkings-sommen op voorhand gefactureerd worden.

TOELICHTING 18: Recuperatie van huurlasten

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Recuperatie van door de huurders te dragen huurlasten	3 923	3 960
Normaal door de huurders te dragen huurlasten	-4 112	-3 977
Totaal	-189	-17

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.

TOELICHTING 19: Technische kosten

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Herstellingen en onderhoud	-1 433	-887
Erelonen deskundigen	-70	0
Totaal	-1 503	-887

Les frais techniques représentent les dépenses effectuées à l'occasion de travaux relatifs aux immeubles de placement. Ils sont à charge du résultat d'exploitation des immeubles s'ils ne sont pas Bron d'avantages économiques.

TOELICHTING 20: Beheerkosten vastgoed

(‘000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Externe beheervergoedingen	-133	-336
Interne beheerkosten van het patrimonium	-537	-378
Totaal	-670	-714

TOELICHTING 21: Andere vastgoedkosten

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Verzekeringen	-20	0
Taksen en belastingen ten laste van de Vennootschap	-34	0
Vastgoedrenting, erfpacht, huurlasten	-115	-177
Voorziening voor risico van verontreiniging	0	-390
Andere	134	-446
Totaal	-35	-1 013

TOELICHTING 22: Algemene kosten

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Erelonen	-472	-154
Vergoeding zelfstandigen	-221	-379
Vergoeding zaakvoerder (4% van het brutodividend)	-507	-454
Bestuurdersvergoedingen	-113	-85
Lonen en salarissen	-431	-375
Werkingskosten	-365	-401
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-143	-148
Totaal	-2 252	-1 996

TOELICHTING 23: Andere operationele opbrengsten en kosten

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Andere operationele opbrengsten	209	174
Afschrijvingen	-26	-11
Andere	0	-93
Totaal	183	70

TOELICHTING 24: Gedetailleerde opgave van het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	-43	0
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	30	0
Totaal	-13	0

TOELICHTING 25: Ander portefeuilleresultaat

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Ander portefeuilleresultaat	-465	0
Totaal	-465	0

Tijdens het boekjaar afgesloten per 30 september 2013 heeft Ascencio eenmalige (niet-recurrente) kosten opgenomen voor in totaal 465 000 EUR als gevolg van de inbreng in natura van vastgoed op 17 december 2012, te betalen afkoopsommen na afloop van de vier leasingovereenkomsten en de afschrijving van goodwill (zie toelichting 5).

TOELICHTING 26: Financiële inkomsten

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Ontvangen interesten	5	7
Totaal	5	7

TOELICHTING 27: Financiële kosten

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Interestlasten op leningen	-5 971	-5 893
Andere	0	-184
Totaal	-5 971	-6 077

TOELICHTING 28: Andere financiële kosten

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Bankkosten, commissies en garanties	-139	-139
Totaal	-139	-139

TOELICHTING 29: Belastingen

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
Resultaat vóór belastingen	16 643	10 071
Vrijgesteld resultaat ingevolge fiscaal statuut van vastgoedbevaks	16 643	10 071
Belastbaar resultaat	0	0
Belasting tegen tarief van 33,99%	0	0

Op 30 september 2013 heeft de Vennootschap fiscale verliezen ten belope van ongeveer 1 660.000 EUR. Gelet op het fiscale statuut van de Vennootschap werd geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen.

TOELICHTING 30: 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.

	30/09/2013	30/09/2012
Nettoresultaat van het boekjaar (teller) – ('000 EUR)	16 411	10 071
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop (noemer)	4 226 061	4 172 875
Winst per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)	3,88	2,41

TOELICHTING 31: Informatieverschaffing over verbonden partijen

Hierna staan de bedragen van de overeenkomsten die werden gesloten met de copromotoren, te weten Carl Mestdagh, Eric Mestdagh en John Mestdagh enerzijds en AG Real Estate anderzijds, alsook met de aan de copromotoren verbonden partijen.

Via diverse deelnemingen wordt de uiteindelijke zeggenschap over AG Real Estate ten belope van 75% uitgeoefend door AGEAS en ten belope van 25% door Fortis Bank. De aard van deze transacties wordt hiervoor toegelicht in het gedeelte over de regeling van belangenconflicten.

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
HUURINKOMSTEN		
Mestdagh nv	3 496	3 487
Equilis nv	62	60
AANKOPEN VAN DIENSTEN		
BNP Paribas Fortis	0	0
Equilis nv	0	0
Vergoeding van de zaakvoerder	507	454
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	113	85
FINANCIËLE KOSTEN		
BNP Paribas Fortis	1 762	2 112
ACTIVA		
Handelsvorderingen Mestdagh nv	14	6
VERPLICHTINGEN		
Reële waarde van de financiële instrumenten aangegaan met BNP Paribas Fortis	3 667	4 599
Creditsaldo van straight loans bij BNP Paribas Fortis	56 500	58 000

De vergoedingen toegekend aan het management van de statutaire zaakvoerder zijn opgenomen in toelichting 32 hierna.

TOELICHTING 32: Vergoeding van het management

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio nv is vastgelegd op 4% van het uitgekeerde bedrag, zijnde 507 000 EUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 454 000 EUR in het vorige boekjaar). Dat bedrag wordt pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio cva uitbetaald.

Voorts heeft Ascencio nv het afgelopen boekjaar ten bedrage van 113 000 EUR (85 000 EUR in 2011/2012) 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 desbetreffende bijzonderheden staan in het remuneratieverslag (cf. supra).

Tot slot bedroeg de remuneratie van de effectieve leiders van de Vennootschap, namelijk Somabrij bvba, Stéphanie Vanden Broecke en Michèle Delvaux, het afgelopen boekjaar 451 000 EUR.

TOELICHTING 33: Dochtervennootschappen

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
ETUDIBEL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 883 633 970	100%	Nihil
SCI CANDICE BRIVES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI HARFLEUR 2005 - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI KEVIN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI LA PIERRE DE L'ISLE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI MAS DES ABEILLES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI ZTF ESSEY LES NANCY - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI CANNET JOURDAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI DE LA COTE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI DU ROND POINT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI SEYNOD BARRAL - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI CLERMONT SAINT JEAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI LES HALLES DE CRECHES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI LES HALLES DE LOZANNE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil

TOELICHTING 34: Erelonen van de commissaris en van de daaraan gelieerde personen

('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012
DELOITTE Bedrijfsrevisoren	45	41
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	3	0
Totaal	48	41

Alle bedragen zijn uitgedrukt exclusief btw.

De "one to one"-regel werd niet toegepast op de werkzaamheden en opdrachten die de commissaris het afgelopen boekjaar heeft uitgevoerd.

De vergoeding van de commissaris wordt forfaitair vastgelegd door de algemene vergadering van de vastgoedbevak.

TOELICHTING 35: Gebeurtenissen na balansdatum

Ascencio verwierf op 6 december 2013 het commercieel complex "Les Portes du Sud" in de belangrijkste handelszone van Chalon-Sur-Saône (zone Chalon sud).

Dit recente retailpark (2009-2010) biedt plaats aan 15 winkelketens, waaronder Kiabi, Animalis, Sport 2000, Maxi Toys, Pacific Pêche, Chaussea en Orchestra. Het is gelegen nabij een Carrefour hypermarkt en een Decathlon. Het park is volledig verhuurd, met een jaarlijkse huuropbrengst van 1 340.000 EUR.

Het betreft een investering van ongeveer 18,5 miljoen EUR.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 30 SEPTEMBER 2013

Aan de aandeelhouders,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u hierbij verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening zoals hieronder vastgelegd, alsook ons verslag over andere wettelijke en reglementaire verplichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio cva en haar dochtervennootschappen (gezamenlijk de "groep"), opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van het IFRS-referentiekader, zoals dit ten uitvoer werd gelegd bij het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks alsook met inachtneming van de in België van kracht zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans afgesloten per 30 september 2013, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het op die datum afgesloten boekjaar, alsook het overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en de andere toelichtingen. Het totaal van het actief dat vermeld staat in het geconsolideerde financiële overzicht bedraagt 381.852.000 EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) bedraagt 16.411.000 EUR.

Verantwoordelijkheid van de zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De zaakvoerder is verantwoordelijk om de geconsolideerde jaarrekening op te stellen die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals die door de Europese Unie zijn goedgekeurd, en met de in België van kracht zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die hij nuttig oordeelt voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van het maken van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle overeenkomstig de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren om een redelijke mate van zekerheid te krijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de

risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of het maken van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting beoordeelt de commissaris de interne beheersing van de groep met betrekking tot het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de toepasselijkheid van de gehanteerde grondslagen van financiële verslaggeving en de redelijkheid van de door de zaakvoerder gemaakte boekhoudkundige schattingen alsmede een beoordeling van de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken van de Vennootschap en van de zaakvoerder de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio cva een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de groep per 30 september 2013 alsook van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS zoals goedgekeurd door de Europese Unie, alsook met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen.

Verslag over andere wettelijke en reglementaire verplichtingen

De zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van onze opdracht is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond daarvan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- › Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde aspecten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 5 december 2013

De commissaris

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

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE BALANS	30/09/2013	30/09/2012
Activa		
I Vaste activa		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	182	0
C Vastgoedbeleggingen	313 859	294 463
E Andere materiële vaste activa	849	686
F Financiële vaste activa	28 103	30 308
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	342 993	325 457
II Vlottende activa		
A Activa bestemd voor verkoop	0	1 535
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	1 833	1 384
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18 377	15 694
F Kas en kasequivalenten	1 325	2 663
G Overlopende rekeningen	112	24
Totaal vlottende activa	21 647	21 300
Totaal Activa	364 641	346 757

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

I Eigen vermogen			
A	Kapitaal	24 439	24 120
B	Uitgiftepremies	158 057	155 963
C	Reserves	-3 835	-2 267
C1	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	10 686	7 770
C2	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16 435	-10 944
C3	Reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5 362	-5 069
C4	Andere reserves	7 276	5 976
D	Resultaat van het boekjaar	16 579	10 071
E	Herwaarderingsmeerwaarde	209	0
Totaal eigen vermogen		195 450	187 887
II Verplichtingen			
Langlopende verplichtingen			
A	Voorzieningen	790	790
B	Langlopende financiële schulden	107 326	135 083
	- Kredietinstellingen	107 000	134 500
	- Financiële leasing	326	583
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	15 314	18 141
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Langlopende verplichtingen		123 430	154 014
Kortlopende verplichtingen			
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	41 482	2 120
	- Kredietinstellingen	41 000	0
	- Financiële leasing	482	2 120
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 872	1 732
	- Handelsschulden	1 912	822
	- Exit taks en vennootschapsbelasting	0	430
	- Andere	960	480
E	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F	Overlopende rekeningen	1 408	1 004
Kortlopende verplichtingen		45 762	4 856
Totaal verplichtingen		169 192	158 870
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		364 641	346 757

ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

30/09/2013

30/09/2012

	30/09/2013	30/09/2012
I Huurinkomsten	22064	21071
II Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III Met verhuur verbonden kosten	-210	0
Nettohuurresultaat (I + II + III)	21 854	21 071
IV Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3143	2990
VI Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3384	-3176
VIII Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	16	
Vastgoedresultaat (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)	21 629	20 885
IX Technische kosten	-1457	-782
X Commerciële kosten	-102	0
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	0
XII Beheerkosten vastgoed	-635	-695
XIII Andere vastgoedkosten	-129	-1005
Vastgoedkosten	-2323	-2482
Operationeel vastgoedresultaat (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	19 306	18 403
XIV Algemene kosten	-2212	-2000
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	262	78
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)	17 356	16 481
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-13	0
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-257	-155
XIX Ander portefeuilleresultaat	-172	0
Operationeel resultaat (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)	16 914	16 326
XX Financiële inkomsten	3601	1870
XXI Interestkosten	-5249	-5592
XXII Andere financiële kosten	-130	-139
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1443	-2420
Financieel resultaat (XX + XXI + XXII + XXIII)	-335	-6 281
Resultaat vóór belastingen	16 579	10 045
XXIV Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	
XXV Vennootschapsbelasting	0	26
XXVI Exit taks	0	0
Belastingen (XXV + XXVI)	0	26
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+XXV+XXVI)	16 579	10 071
- Nettoresultaat - Aandeel van de groep	16579	10071
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen	0	0
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR per aandeel, aandeel van de groep)	3,92	2,41

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT ('000 EUR)		30/09/2013	30/09/2012
Nettoresultaat		16 579	10 071
Andere elementen van het globaal resultaat			
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-293	-258
B.	Andere elementen van het globaal resultaat (*)	209	0
Globaal resultaat		16 495	9 813
Toerekenbaar aan			
	- Aandeelhouders van de groep	16 495	9 813
	- Minderheidsbelangen	0	0

¹ Herwaardering tegen reële waarde (fair value) van het door Ascencio gebruikte gebouw

Krachtens artikel 26.1 van het bijvoegsel I aan het reglement CE2004R809, wordt het semestrieel rapport van 31 maart 2013 hieronder integraal weergegeven.

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG OP 31 MAART 2013

FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG

Gereguleerde informatie

31 mei 2013

Onder embargo tot 7u30

FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER - EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2012-2013

Nettoresultaat in lijn met de geraamde begroting

Nettoresultaat in lijn met de geraamde begroting

Een hoger operationeel resultaat¹: 10,7 miljoen EUR, een toename met 4,5% ten opzichte van 31 maart 2012

Een hoger lopende nettoresultaat²: 7,7 miljoen EUR (1,83 EUR per aandeel), een stijging met 7,4% ten opzichte van 31 maart 2012

Stabiel dividendverwachting van 2,72 EUR bruto per aandeel

1 VOORSTELLING

Ascencio CVA is een vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) die gespecialiseerd is in handelsvastgoed in de stadsrand. Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 114 gebouwen, verspreid over België en Frankrijk, met een Totaale oppervlakte van ongeveer 300 000 m² en een reële waarde van 358 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het met een overwicht van de voedingssector met winkelketens zoals Champion, Carrefour, Grand Frais (Frankrijk), Delhaize, Lidl of Leader Price. Décathlon, Kréfel, Brico, Mr. Bricolage, Hubo en Zeeman zijn andere huurders van de vastgoedbevak.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel. De beurskapitalisatie bedraagt 228 miljoen EUR op 31 maart 2013 (koers van het aandeel op deze datum: 54,01 EUR).

2 TUSSENTIJD BEHEERSVERSLAG

2.1 Huurinkomsten

In het eerste semester van het boekjaar kwamen de huurinkomsten uit op 12,9 miljoen EUR, een stijging met 6,8% ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2011-2012. Deze toename is hoofdzakelijk te verklaren door de bijdrage van de verwervingen en overnames tijdens het vorige boekjaar.

¹ Voor resultaat op portofolio

² Dit is het courante nettoresultaat op geconsolideerde basis vóór variatie in de reële waarde op de portefeuille (IAS 40) en op afdekkingsinstrumenten (IAS 39).

2.2. Analyse van de resultaten

Geconsolideerde resultatenrekening – verkort schema

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	31/03/2013 (‘000 EUR)	31/03/2012 (‘000 EUR)
Vastgoedresultaat	12 674	12 031
Andere operationele opbrengsten en kosten	35	79
Vastgoedkosten	-888	-1 027
Algemene kosten	-1 152	-875
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	10 669	10 209
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	3	11
Interestkosten	-2 874	-2 878
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-75	-171
Belastingen op het courante nettoresultaat	0	19
Courant nettoresultaat¹	7 723	7 190
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-523	2 047
Ander resultaat op de portefeuille	-108	0
Resultaat op de portefeuille	-631	2 047
Impact IAS 39	490	-1 903
Nettoresultaat	7 583	7 334
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,83	1,72
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,79	1,76
Aantal aandelen	4 226 061	4 172 875

¹ Nettoresultaat exclusief impact IAS 39 en IAS 40

Het vastgoedresultaat neemt toe met 5,3% dankzij de stijgende huurinkomsten (zie punt 2.1 hierboven). Het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille bedraagt 10,7 miljoen EUR (10,2 miljoen EUR voor de eerste helft van het vorige boekjaar), een toename met 4,5%. De operationele marge bedraagt 82,8% (een toename ten opzichte van de 12 maanden van het voorbije boekjaar).

De rentelasten blijven stabiel op 2,9 miljoen EUR. Tijdens het eerste semester bedroeg de gemiddelde kost van het vreemd vermogen 3,84% (marges inbegrepen), tegen 3,93% tijdens het eerste semester van het vorige boekjaar.

Op 31 maart 2013 bedraagt het courante nettoresultaat 7,7 miljoen EUR, een toename met 7,4% ten opzichte van het eerste semester van het vorige boekjaar. Het courante nettoresultaat per aandeel stijgt naar 1,83 EUR, vergeleken met 1,72 EUR per aandeel in het eerste semester van het vorige boekjaar.

Tijdens het eerste semester liep de waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde, licht terug (-0,5 miljoen EUR, een daling met 0,1%). De reële waarde van de financiële instrumenten (norm IAS 39) steeg met 0,5 miljoen EUR.

Het nettoresultaat van het eerste semester van het boekjaar 2012/2013 bedraagt 7,6 miljoen EUR, tegen 7,3 miljoen EUR op 31 maart 2012.

Op 31 maart 2013 bedraagt de schuldgraad 43,4%, tegen 43,7% op 30 september 2012 en 45,2% op 31 december 2012. Onder overigens gelijke omstandigheden en rekening houdend met een schuldgraad van 50%, beschikt de vastgoedbevak over een investeringsruimte in een grootteorde van 45 miljoen EUR op 31 maart 2012.

2.3 Desinvesteringen

Op 6 december 2012 verkocht Ascencio in Dison een terrein met een oppervlakte van 2 717 m² alsook een leegstaand commercieel gebouw, op en met terrein, met een oppervlakte van 9 636 m², voor een bedrag van 660 000 EUR.

Op 19 december 2012 verkocht Ascencio tevens een commercieel gebouw met een oppervlakte van 870 m², gelegen in Luik, Boulevard Saucy, voor een bedrag van 875 000 EUR.

De verkoopbedragen zijn niet kleiner dan de investeringswaarde van de sites, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige van de vastgoedbevak bij het verlijden van de akte. In de rekeningen afgesloten per 30 september 2012 waren deze gebouwen opgenomen als actief bestemd voor verkoop.

² Deze schuldgraad werd berekend conform het KB van 7 december 2010.

2.4 Investerings in de loop van het eerste semester

Tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar werd geen enkele aankoop geconcretiseerd.

Tijdens het eerste semester bestudeerde Ascencio meerdere investeringsopportuniteiten, zowel in België als in Frankrijk. Eén dossier voldeed aan de selectiecriteria van toepassing op het beleggingsbeleid van Ascencio. Deze aankoop werd afgerond op 21 mei 2013.

2.5 Gebeurtenis na 31 maart 2012

Ascencio verwierf¹ op 21 mei drie nieuwe commerciële gebouwen in Cormontreuil, een belangrijke pool in de regio rond Reims. Hypermarkt Cora is er de belangrijkste keten voor het aantrekken van klanten. De drie gebouwen werden ontwikkeld door de firma Frey en gebouwd in de periode 2008/2009. Ze bieden bijna 13.500 m² aan netto verkoopruimte en zijn verhuurd aan Conforama, Boulanger en Milonga, vooraanstaande nationale ketens, in het kader van huurcontracten met een vaste termijn van 6 jaar. In de zone Blancs Monts zijn ook Alinea, Décathlon en Grand Frais vertegenwoordigd.

2.6 Voornaamste risico's en onzekerheden

De fundamentele risico's die de vennootschap het hoofd moet bieden zijn nog steeds die welke nader worden omschreven in het desbetreffende hoofdstuk in het jaarverslag 2012. Ascencio ziet er nauwlettend op toe dat de maatregelen en procedures

die ze heeft vastgelegd om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen, zo goed mogelijk worden toegepast.

2.7 Vooruitzichten

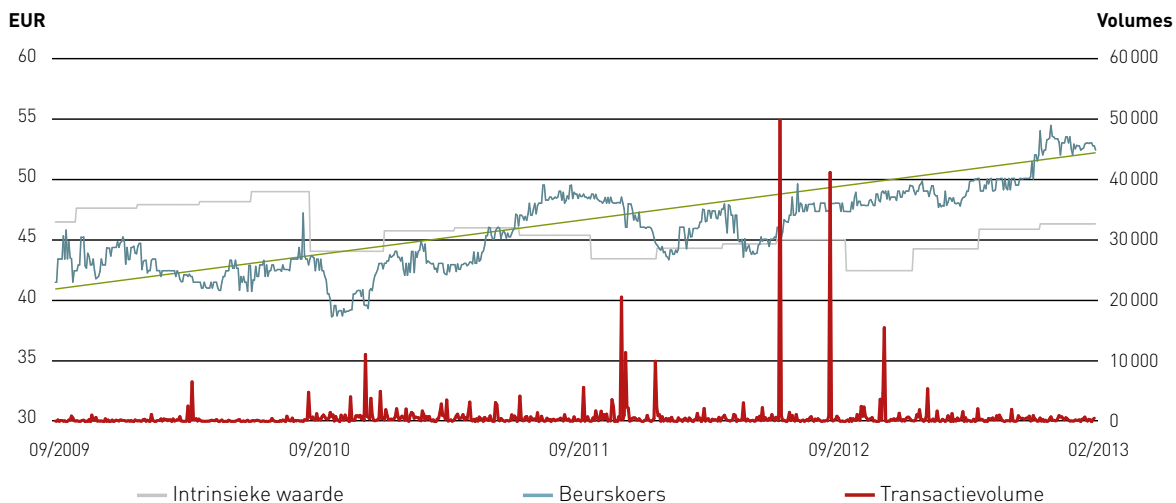
De aanhoudende economische crisis vertraagt de consumentenbestedingen, waardoor voor heel wat huurders de verhouding omzet/huurgeld verslechtert. Vanuit die vaststelling geeft Ascencio de voorkeur aan panden in de stadsrand, waar de huurgelden veel competitiever blijven. Onze belangrijkste huurders, waaronder Champion, Carrefour, Grand Frais, Delhaize, Decathlon en Orchestra, zijn beter gewapend om moeilijke periodes te overbruggen dan kleine zelfstandigen die slechts een klein deel vertegenwoordigen van de door onze onderneming geïnde huurgelden.

Ondanks dit algemeen sombere klimaat, wil de vastgoedbevak blijven groeien via de aankoop van recente activa van een zekere omvang om de beheerskosten en de vastgoedkosten te beperken. De investeringscapaciteit van Ascencio bedraagt momenteel 255 miljoen EUR, uitgaande van een voorzichtige strategie waarbij de schuldgraad onder de 50% blijft. De raad van bestuur van de zaakvoerder heeft echter geen enkel jaarlijks te bereiken investeringsvolume vastgelegd. Deze analyseert elke opportuniteit op basis van de duurzaamheid van de kasstromen en de waardecreatie voor de aandeelhouders.

De resultaten voor het eerste semester zijn in lijn met de verwachtingen en moeten het mogelijk maken om in februari 2014 een brutodividend uit te keren dat minstens gelijk is aan dat van het vorige boekjaar.

3. WAARDEVERLOOP VAN HET AANDEEL

3.1. Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde¹

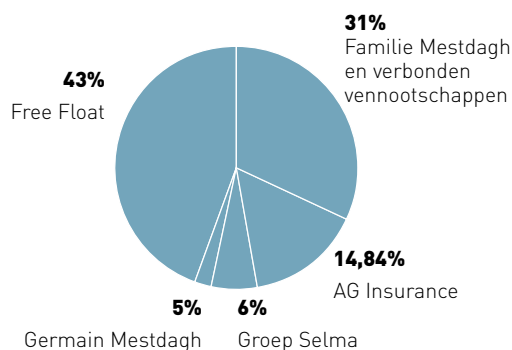


Het Ascencio-aandeel werd op 14 februari 2007 op de beurs geïntroduceerd en noteert momenteel op de dubbele fixingmarkt van Euronext Brussel.

Op 31 maart 2013 werd bij sluiting van de beurzen een koers opgetekend van 54,01 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een agio van 22% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

¹ Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 31 maart 2013. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

3.2 Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA (per 31 maart 2013)



4. VASTGOEDVERSLAG

4.1 Vastgoeddeskundigen

De driemaandelijkse waardering van de vastgoedportefeuille door deskundigen werd enerzijds opgedragen aan Jones Lang LaSalle bvba, Montoyerstraat 10/1 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403376.874, vertegenwoordigd door Arnaud van de Werve, en anderzijds aan Cushman & Wakefield, Kunstlaan 58 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0418915.383, vertegenwoordigd door Jérôme Lits. Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van het vastgoed van Ascencio CVA, tot de afsluiting van het boekjaar 2015.

4.2 Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde op 31 maart 2013, komt uit op 357,8 miljoen EUR (inclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten).

Gebouwen van het type 'retail' vertegenwoordigen circa 94% van de vastgoedportefeuille.

Op 31 maart 2013 bedroeg de bezettingsgraad 96,8%¹.

Kerncijfers

('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	367497	368300
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	357627	358149
Contractuele huurgelden	25865	25782
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	26720	26597
Brutorendement	7,04%	7,00%
Procentuele bezettingsgraad	96,8%	96,9%

¹ Gemeten naar Estimated Rental Value (ERV) of geschatte huurwaarde drukt de bezettingsgraad de verhouding 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.

4.3 Portefeuillespreiding (exclusief projectontwikkelingen) per activiteitssector

('000 EUR)	Oppervlakte (m ²) per 31/03/2013	Reële waarde ('000 EUR) per 31/03/2013	Reële waarde ('000 EUR) per 30/09/2012
België	241017	247789	248311
Frankrijk	55956	109838	109838
Totaal	296973	357627	358149

4.4 Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2013

Spreiding naar sector¹

Handelsgebouwen	94,0%
Andere	6,0%
Totaal	100,0%

Spreiding naar regio¹

Wallonië	48%
Frankrijk	31%
Vlaanderen	17%
Brussel	5%
Totaal	100%

¹ Uitgedrukt op basis van de reële waarde

Spreiding naar sector²

Voeding	53%
Kleding/mode	16%
Vrije tijd en recreatie	9%
Doe-het-zelf	6%
Huishoudelektro	5%
Decoratie	3%
Andere	8%
Totaal	100%

Spreiding naar huurders²

Champion	13,5%
Carrefour	13,2%
Grand Frais	12,9%
Hubo	3,1%
Delhaize	3,1%
Top 6-10	8,4%
Andere	45,7%
Totaal	100,0%

² Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

4.5. De retailmarkt in België⁴

Tijdens het voorbije kwartaal bleef de markt van het handelsvastgoed in de periferie relatief stabiel. Vooreerst blijft de algemene economische situatie in Europa nog steeds erg moeilijk. Griekenland bevindt zich nog steeds in een economische malaise, Cyprus wordt getroffen door een bankencrisis zonder voorgaande en men verwacht dat Slovenië zal volgen. Bovendien stelt in België de federale regering structurele maatregelen voor om de begroting voor het boekjaar 2013 af te sluiten met een door Europa aanvaardbaar tekort. De omvang

⁴ Toelichting van Cushman & Wakefield de dato 31 maart 2013, overgenomen met hun instemming.

en de impact van de maatregelen door België en de Europese Unie voor het aanpakken van deze economische situatie zijn nog niet gekend, maar vast staat dat deze een impact op het consumentenvertrouwen zullen hebben.

Deze onzekere economisch situatie en het weer van dit eerste kwartaal waren niet van dien aard dat ze de verkoop van kleding en schoenen een duw in de rug hebben gegeven. Het tweede kwartaal van 2013 zal doorslaggevend zijn en aangeven of deze aankopen werden uitgesteld of gewoon niet worden gedaan.

Deze situatie leidde tot een algemene context en een consumentenvertrouwen die op zeer korte termijn kunnen wijzigen. Omdat ze voor lange termijn zijn afgesloten, zijn commerciële huurcontracten minder gevoelig binnen een dergelijke context. Hoewel voor bepaalde handelaren de inkomsten terugliepen, is dat voor de meerderheid niet het geval. Daarnaast zien we nog een aantal nieuwkomers die actief op zoek zijn naar locaties in de stadsrand en bijgevolg blijven de huren relatief stabiel.

Terwijl aan de ene kant de huurmarkt erg voorzichtig is, is anderzijds de investeringsmarkt erg actief. De rente ligt historisch laag en investeerders lijken te denken dat deze situatie nog even zal aanhouden. Het verschil tussen de kostprijs van het geld en het rendement van handelszaken in de stadsrand was nog nooit zo groot. De vraag naar investeringen in dit type handelszaken blijft dus toenemen en overtreft zelfs het beperkte aanbod. Heel wat private beleggers zijn op zoek naar leefbare alternatieven voor het magere rendement van hun spaarrekening. Zolang de huurmarkt in evenwicht blijft, zal deze situatie vermoedelijk aanhouden.

4.6 Verslag van de deskundige

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig afdeling 4 van hoofdstuk IV van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, hebt u Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield opdracht gegeven een deskundige schatting uit te voeren van de in België en Frankrijk gelegen gebouwen die deel zullen uitmaken van de vastgoedbevak.

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

Voor de waarderingen gebruiken de deskundigen de software "Circle Investment Valuer" en Excel.

Als eerste methode hebben zij een statische benadering van kapitalisatie toegepast; de tweede is de Discounted Cash Flow-methode. Bovendien voeren zij een eenvoudige "sanity check" (gezondheidstoets) uit wat de prijs per m² betreft.

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.

De statische kapitalisatie wordt uitgevoerd in de vorm van een "Term and Reversion"-waardering, waarbij de huidige inkomsten

(gebaseerd op de huurcontracten) gekapitaliseerd worden tot op het einde van het lopende contract terwijl de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. De waardering wordt inderdaad uitgevoerd voor twee momenten. Voor handelshuurcontracten hebben wij als vervaldag het einde van het huurcontract genomen als de huurwaarde hoger lag dan de huidige huurprijs. Wij hebben geen rekening gehouden met een driejaarlijkse verhoging van de huur.

In sommige gevallen vonden de experts het beter een "hardcore"-benadering te gebruiken, dit wil zeggen dat de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd vooraleer over te gaan tot correcties die rekening zouden houden met oppervlakten die boven of onder hun waarde zijn verhuurd; huurleegstand enz. Beide methodes zijn volledig aanvaardbaar maar de "Term and Reversion"-waardering geeft een waarde voor oppervlakten die op lange termijn verhuurd zijn aan kwaliteitshuurders, wat niet gebeurt in de "hardcore"-methode zonder rechtstreeks het "hardcore"-rendement op zeer subjectieve wijze te corrigeren.

Tevens dient erop gewezen dat deze waarderingmethode een multiplicator toepast op de huidige en toekomstige huren die gebaseerd is op de analyse van verkopen van vergelijkbare gebouwen op de markt. De multiplicator schommelt naargelang de door de beleggers vereiste rendementen als ze in dit marktsegment kopen. Dit rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.).

Als er ongebruikelijke factoren meespelen die eigen zijn aan het gebouw, wordt een expliciete correctie toegepast zoals bijvoorbeeld:

- ▶ geen enkele terugvordering van de lasten of taksen in een markt waar het gebruikelijk is dat de huurder daarvoor instaat;
- ▶ noodzakelijke vernieuwings- of herstelwerken op datum van de waardering om een huurinkomen te waarborgen;
- ▶ uitzonderlijke kosten.

Het rendement is tevens een afspiegeling van de marktverwachtingen zoals de inflatie en de groei van de huurmarkt. Zo zijn de toekomstige huren op de markt, bijvoorbeeld als een huurcontract vervalt, in dit geval de huidige prijzen (zonder rekening te houden met de inflatie). Het is belangrijk het verschil te begrijpen tussen deze "kapitalisatie"-benadering en de Discounted Cash Flow-methode waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Dit verschil heeft tot gevolg dat de actualisatievoeten bij een waardering van de gediscoteerde kasstromen (DCF) hoger zijn dan de rendementen die worden gebruikt in een statische kapitalisatie.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de waardeerders na analyse van vergelijkbare verkopen. Het eerste vergelijkingspunt is het equivalente rendement, maar tevens het initiële nettorendement en het rendement van de geraamde huurwaarde. Het equivalente rendement kan worden omschreven als de actualisatievoet die, indien toegepast op alle verwachte (zonder inflatie) toekomstige kasstromen, de brutowaarde geeft (of veeleer de verkoopprijs in het kader van de analyse van een vergelijkbare transactie).

Analyses van vergelijkbare verkopen zullen indien mogelijk worden uitgevoerd aan de hand van dezelfde methodologie als die voor de waardering maar tevens zal aandacht worden besteed aan verkopen waarover te weinig informatie beschikbaar is om een grondige analyse uit te voeren. Meestal is de enige beschikbare informatie het initiële rendement en de prijs per m². De waardeerder zal bovendien rekening houden met zijn kennis over 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 en naar gelang het type koper kunnen andere factoren van belang zijn. Uiteindelijk is het een kwestie van vraag en aanbod binnen de investeringsmarkt die de kopers ofwel de mogelijkheid biedt een royaal rendement te genieten ofwel ze verplicht een lager rendement te aanvaarden of zelfs de eigendom niet te kopen.

In de huidige markt is de vraag naar beleggingseigendommen veel groter dan het aanbod en de twee laatste jaren staan de rendementen voor alle soorten eigendommen zwaar onder druk. Een waardering is inderdaad een waardeoordeel op een bepaald ogenblik en waarden kunnen zowel dalen als stijgen. Dat is bovendien een van de redenen waarom vastgoed een hoger rendement oplevert dan liquide financiële instrumenten.

De brutowaarde voortvloeiend uit de waardering kan worden beschouwd als ons oordeel over de prijs die de koper bereid zou zijn te betalen voor de eigendom met inbegrip van niet terugvorderbare overdrachtskosten zoals registratierechten. De nettowaarde is de overeenstemmende waarde zonder deze kosten (bijvoorbeeld als de overdrachtskosten 10% bedragen, is deze waarde de brutowaarde gedeeld door 1,1). Dit laatste cijfer is ons oordeel over de prijs die zou worden opgenomen in een hypothetisch verkoopcontract en waarop overdrachtskosten zouden worden berekend. Er worden geen andere kosten afgetrokken voor het tot stand komen van een verkoop zoals eventuele advocaatkosten of makelaarslonen.

Wij hebben ook een advies opgenomen over de reële waarde, zijnde de brutowaarde min 2,5% overdrachtskosten. Voor vastgoed op Franse bodem bedragen de mutatiekosten doorgaans 1,8%.

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 wederinstandstelling.

Rekening houdend met de in de bovenstaande alinea's geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vastgoedvermogen van Ascencio per 31 maart 2013 gelijk is aan:



Arnaud van de Werpe
Associate Director
Valuations and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle

367 415.000 EUR

(Driehonderdzevenenzestig miljoen vierhonderdvijftien-duizend EUR).

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Nadat de Totaale waarde werd verminderd met 2,5% (1,8% voor het vastgoed in Frankrijk) 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:

357 627.000 EUR

(Driehonderdzevenenvijftig miljoen zeshonderdzevenentwintigduizend EUR)

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Met de meeste hoogachting,



Jerome Lits
Associate
Valuation & Advisory
Voor Cushman & Wakefield

5. VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN

5.1 Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2013

BILAN CONSOLIDE ('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
ACTIVA		
I Vaste activa		
A Goodwill	292	292
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	357 811	358 319
D Projectontwikkelingen	0	0
E Andere materiële vaste activa	1 011	686
F Financiële vaste activa	64	60
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	359 178	359 357
II Vlottende activa		
A Activa bestemd voor verkoop	0	1 535
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	670	3 278
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 118	1 313
F Kas en kasequivalenten	1 278	2 872
G Overlopende rekeningen	150	161
Totaal vlottende activa	3 216	9 159
Totaal activa	362 394	368 516

GECONSOLIDEERDE BALANS ('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
I Eigen vermogen		
A Kapitaal	24 439	24 120
B Uitgiftepremies	158 057	155 963
C Eigen aandelen	0	0
D Reserves	1 854	2 802
E Resultaat	7 583	10 071
- Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
- Resultaat van het boekjaar	7 583	10 071
F Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5 069	-5 069
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
G Herwaarderingsmeerwaarde	209	0
H Wisselkoersverschillen	0	0
Totaal eigen vermogen	187 073	187 887
II Passiva		
Langlopende verplichtingen		
A Voorzieningen	785	790
B Langlopende financiële schulden	152 423	152 698
- Kredietinstellingen	151 952	152 115
- Financiële leasing	471	583
C Andere langlopende financiële verplichtingen	16 449	16 940
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	0	0
Langlopende verplichtingen	169 657	170 428
Kortlopende verplichtingen		
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	2 386	4 072
- Kredietinstellingen	1 979	1 952
- Financiële leasing	407	2 120
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2 183	4 027
- Handelsschulden	1 173	1 118
- Exit tax en vennootschapsbelasting	130	967
- Andere	880	1 942
E Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	1 095	2 102
Kortlopende verplichtingen	5 664	10 201
Totaal verplichtingen	175 321	180 629
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	362 394	368 516

5.2 Verkort overzicht van het globale geconsolideerde resultaat per 31 maart 2013

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN ('000 EUR)		31/03/2013	30/09/2012
I	Huurinkomsten	12881	12066
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III	Met verhuur verbonden kosten	-101	0
Nettohuurresultaat (I + II + III)		12780	12066
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	978	572
VI	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1093	-607
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9	0
Vastgoedresultaat (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)		12674	12031
IX	Technische kosten	-569	-311
X	Commerciële kosten	-57	0
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	0
XII	Beheerkosten vastgoed	-308	-484
XIII	Andere vastgoedkosten	47	-232
Vastgoedkosten		-888	-1027
Operationeel vastgoedresultaat (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)		11786	11004
XIV	Algemene kosten	-1152	-875
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	35	79
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)		10669	10209
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII	Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-523	2047
XIX	Ander Resultaat op de portefeuille	-108	0
Operationeel resultaat (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)		10038	12256
XX	Financiële inkomsten	3	11
XXI	Interestkosten	-2874	-2878
XXII	Andere financiële kosten	-75	-171
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	490	-1903
Financieel resultaat (XX + XXI + XXII + XXIII)		-2456	-4941
Resultaat vóór belastingen		7583	7315
XXIV	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
XXV	Vennootschapsbelasting	0	19
XXVI	Exit Tax	0	0
Vennootschapsbelasting (XXV + XXVI)		0	19
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 + XXV + XXVI)		7583	7334
Andere elementen van het globaal resultaat			
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	-527
Globaal resultaat		7583	6807
Toewijsbaar aan: - Minderheidsbelangen		0	0
- Aandeel van de groep		7583	6807
Netto resultaat per aandeel		1,79	1,76

5.3 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT ('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Kas en kasequivalenten in het begin van het boekjaar	2872	7691
Resultaat van het boekjaar	7583	10071
+ Financieel resultaat	2456	11670
+ Belastinglasten (- belastingopbrengsten)	0	-32
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	828	-1401
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	523	-1560
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten	108	437
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	197	-278
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-38	-1247
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekeningen)	2813	-2868
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingenschulden, overlopende rekeningen)	-2851	1621
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	0
Betaalde belastingen	0	0
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten (A)	10828	19061
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	-18517
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten	0	-3815
- Lopende ontwikkelingsprojecten	14	0
- Verwervingen van vastgoedvennootschappen	0	-5820
- Verwerving van andere activa	-124	-112
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	1535	3715
- Overdrachten van andere activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (B)	1425	-24549
Aandelenkapitaalsverhoging	2414	0
Nieuwe afgesloten leningen	0	20759
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden	-1960	-2378
Andere variaties in financiële activa en passiva	-5	-162
Betaalde brutodividenden	-11350	-11341
Uitbetaalde financiële kosten	-2949	-6216
Ontvangen financiële opbrengsten	3	7
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	-13847	669
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	1278	2872

5.4 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Mutaties in het eigen vermogen (in duizend EUR)	Kapitaal	Uitgifte-premies	Beschikbare reserves	Niet-uitgekeerde resultaten	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Herwaarderings-meerwaarde	Totaal eigen vermogen
Stand per 30/09/2011	24 120	155 963	1 632	12 510	-4 811		189 414
Dividend-uitkering				-11 341			-11 341
Vorming beschikbare reserves				1 169	-1 169		0
Onttrekking aan beschikbare reserves							0
Kapitaalverhoging							0
Globaal nettoresultaat				7 334	-527		6 807
Stand per 31/03/2012	24 120	155 963	1 632	9 672	-6 507	0	184 880

Mutaties in het eigen vermogen (in duizend EUR)	Kapitaal	Uitgifte-premies	Beschikbare reserves	Niet-uitgekeerde resultaten	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Herwaarderings-meerwaarde	Totaal eigen vermogen
Stand per 30/09/2012	24 120	155 963	2 802	10 071	-5 069		187 887
Dividend-uitkering				-11 350			-11 350
Vorming beschikbare reserves							0
Onttrekking aan beschikbare reserves			-1 279	1 279			0
Kapitaalverhoging	319	2 094					2 413
Globaal nettoresultaat				7 583			7 583
Herwaarderings-meerwaarde						209	209
Andere variaties			331				331
Stand per 31/03/2013	24 439	158 057	1 854	7 583	-5 069	209	187 073

5.5 Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

TOELICHTING 1: Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving in verband met 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. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De geconsolideerde

financiële overzichten van de vennootschap, afgesloten per 31 maart 2013, werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 29 mei 2013.

GRONDSLAGEN VOOR PRESENTATIE EN FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De verkorte halfjaarrekening per 31 maart 2013 werd opgesteld volgens dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethode als werden toegepast voor de jaarrekening per 30 september 2012.

WAARDERINGSMETHODE TOEGEPAST DOOR DE DESKUNDIGEN (Jones Lang LaSalle – Cushman & Wakefield):

De waarderingmethode die wordt toegepast door de vastgoeddeskundigen blijft identiek. Deze methode wordt uitvoerig toegelicht in het jaarverslag 2012.

TOELICHTING 2: Gesegmenteerde informatie

Het operationele vastgoedresultaat werd uitgesplitst op basis van de geografische ligging van de gebouwen (België - Frankrijk).

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	BELGIË		FRANKRIJK		TOTAAL	
	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2013	31/03/2012
(‘000 EUR)						
Vastgoedresultaat	9 061	9 222	3 613	2 809	12 674	12 031
Vastgoedkosten	-603	-924	-285	-103	-888	-1 027
Operationeel vastgoedresultaat	8 458	8 298	3 328	2 706	11 786	11 004

Deze segmentering strookt met de ingevoerde organisatie en de interne verslaggevingsstructuur.

TOELICHTING 3: Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

(‘000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Stand primo boekjaar	358 149	315 154
Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	5 820
Verwerving van gebouwen	0	18 517
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	21 898
Overdrachten	0	-3 265
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-1 535
Variaties in de reële waarde	-523	1 560
Meerwaarde op verkoop gebouwen	0	0
Stand ultimo boekjaar	357 627	358 149

De vastgoeddeskundige voert per kwartaal een waardering uit van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de nationale en internationale normen (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 verkoopomstandigheden tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, na aftrek van de overdrachtskosten.

De reële waarde per 31 maart 2013 werd bepaald op basis van deskundige schattingen die Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield op die datum hebben uitgevoerd. Voor zover de statutaire zaakvoerder bekend, bestaan er geen feiten of gebeurtenissen die erop zouden kunnen duiden dat deze waarden ingrijpend veranderd zijn sinds de laatste waardering. De statutaire zaakvoerder blijft evenwel voorzichtig gelet op de huidige economische situatie.

Projectontwikkelingen

('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Stand primo boekjaar	170	18 253
Investerings	0	3 815
Verwervingen	14	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	-21 898
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	0	0
Stand ultimo boekjaar ¹	184	170

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 gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak.

TOELICHTING 4: Financiële Schulden

('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Financiële langlopende schulden	152 423	152 698
- Kredietinstellingen	151 952	152 115
- Financiële leasing	471	583
Financiële langlopende schulden	2 386	4 072
- Kredietinstellingen	1 979	1 952
- Financiële leasing	407	2 120
Stando ultimo	154 809	156 770

Op 3 maart 2013, vertegenwoordigden de financiële schulden 154 miljoen EUR. Het betreft drie types financieringen:

- › kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 135 350 KEUR op 31/03/2013
- › Leasingschulden: 879 KEUR op 31/03/2013
- › Investeringskredieten: 18 581 KEUR op 31/03/2013

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 31 maart 2013 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 154 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen (BNP Paribas, Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH). Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2014 en 2017.

Op 31 maart 2013 bedroeg het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 18,65 miljoen EUR.

Investeringskredieten:

Op 31 maart 2013 beschikt Ascencio over 18,6 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tussen 2014 en 2021. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

Tijdens het eerste semester, bedroeg de gemiddelde kost van de financiële schuld (inclusief marges en kost van de renteaftrekkingsinstrumenten) 3,84% tegen 3,93 % op eerste semester van vorige boekjaar.

TOELICHTING 5 :Andere langlopende financiële verplichtingen

('000 EUR)	31/03/2013	30/09/2012
Bancaire renteafdekkingsinstrumenten	16 112	16 602
Ontvangen garanties	337	338
Andere	0	0
Stand ultimo boekjaar	16 449	16 940

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten hoofdzakelijk de afdekkingsinstrumenten die de vastgoedbevak heeft onderschreven om zich in te dekken tegen rentestijgingen, aangezien het merendeel van haar schulden een variabele rente heeft.

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

Deze derivaten zijn van "niveau 2" in de zin van IFRS 7.

TOELICHTING 6: Nettoactief en nettoresultaat per aandeel

	31/03/2013	30/09/2012
Netto-inventariswaarde (NIW) IFRS (in duizend EUR)	187 073	187 887
NIW IFRS per aandeel (EUR)	44,27	45,03
Aanpassingen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten (in duizend EUR)	16 112	16 602
Netto-inventariswaarde (NIW) EPRA (in duizend EUR)	203 185	204 489
Aantal aandelen	4 226 061	4 172 875
NIW EPRA per aandeel (EUR)	48,08	49,00

	31/03/2013	31/03/2012	31/03/2011
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,83	1,72	1,53
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,79	1,76	3,33
Aantal aandelen	4 226 061	4 172 875	4 172 875

TOELICHTING 7: Betaalde dividenden

De algemene vergadering van 31 januari 2013 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Een brutodividend van 2,72 EUR per aandeel werd

toegekend en betaalbaar gesteld op 7 februari 2013, voor een totaalbedrag van 11,35 miljoen EUR.

5.6 Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARLIJKE FINANCIËLE OVERZICHTEN VOOR HET SEMESTER AFGESLOTEN PER 31 MAART 2013

Ascencio SCA

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2013

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte winst- en verliesrekening, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 7 (gezamenlijk de "tussentijdse financiële informatie") van Ascencio SCA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep") voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2013.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – Beoordeling van tussentijds financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2013 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en overeenkomstig IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 30 mei 2013

De commissaris

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

6 VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

De statutaire zaakvoerder 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 tussentijdse beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat over de zaken, 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 halfjaarverslag over het boekjaar 2012/2013 waarheidsgetrouw is en in overeenstemming met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

7 INFORMATIE OVER TOEKOMSTGERICHTE VERKLARINGEN

Dit financiële halfjaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen die gebaseerd zijn op de plannen, inschattingen en voorspellingen van de vennootschap, alsook op redelijkerwijs door haar geuite verwachtingen met betrekking tot externe gebeurtenissen en factoren. Uit hun aard houden deze toekomstgerichte verklaringen een aantal risico's en onzekerheden in die ertoe zouden kunnen leiden dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties en de werkelijke realisaties verschillen of afwijken van die welke door deze toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt of gesuggereerd. Gelet op deze onzekerheidsfactoren kan geen enkele garantie worden gegeven omtrent de toekomstgerichte verklaringen.

8 BEDRIJFSGEGEVENS

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 Arnaud van de Werve Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Jérôme Lits
BALANSDATUM	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	25356.366 EUR
AANTAL AANDELEN	4226.061
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	358 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	114
SOORT GEBOUWEN	perifeer gelegen en andere handelsgebouwen
Financiële kalender	
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2013	19 augustus 2013
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2013	6 december 2013
Gewone algemene vergadering 2013	31 januari 2014 om 14u30
Betaalbaarstelling van het dividend	7 februari 2014
Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:	
Marc BRISACK	Michèle DELVAUX
Algemeen directeur	Financieel directeur
Tel.: 071.91.95.00	Tel.: 071.91.95.04
marc.brisack@ascencio.be	michele.delvaux@ascencio.be

Dit halfjaarverslag is beschikbaar in het Nederlands, maar enkel 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.

ALGEMENE INFORMATIE

IDENTIFICATIE

Naam van de Vennootschap

De Vennootschap wordt opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en neemt de naam "Ascencio" aan. De naam van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden "Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht".

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 Vandebroucke, 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 kunnen geraadpleegd worden op de website van Ascencio: www.ascencio.be

Zetel van de Vennootschap

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

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

Doel

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

Bijgevolg investeren de Vennootschap en haar dochtervennootschappen hoofdzakelijk in onroerende goederen zoals die gedefinieerd zijn in de wetgeving betreffende vastgoedbevaks (de "onroerende goederen"), te weten:

- ▶ onroerende goederen als bedoeld in artikelen 517 et seq. van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- ▶ aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- ▶ optierechten op vastgoed;
- ▶ aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- ▶ rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 129 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;
- ▶ rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de vorengenoemde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

- ▶ vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006;
- ▶ rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Uit dien hoofde is het de Vennootschap en haar dochtervennootschappen toegestaan binnen de grenzen gesteld in haar investeringsbeleid en overeenkomstig de wetgeving betreffende vastgoedbevaks, zowel in België als in het buitenland, alle verrichtingen uit te voeren die betrekking hebben op vastgoed, 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 en vervreemden (inzonderheid door aankoop, ruiling of verkoop of door middel van een inbreng in geld 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 verlenen van hypotheeken dan wel het stellen van andere zekerheden of het verstrekken van andere garanties ter financiering van haar vastgoedactiviteiten of van die van de groep;
- e) het verstrekken van kredieten ten gunste van een dochtervennootschap van de Vennootschap en het zich borg stellen voor een dergelijke dochtervennootschap of het stellen van zekerheden in het kader van door een dergelijke dochtervennootschap aangegeven verbintenissen;
- f) het aanhouden van welk intellectueel recht dan ook dat dienstig of noodzakelijk is ter verwezenlijking van haar maatschappelijk doel.

Het is de Vennootschap en haar dochtervennootschappen niet toegestaan op te treden als bouwpromotor, tenzij deze activiteit slechts af en toe wordt verricht.

Wel is het de Vennootschap en haar dochtervennootschappen toegestaan, bijkomend of tijdelijk:

- ▶ te beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen te bezitten met dien verstande dat (i) deze beleggingen gediversifieerd moeten zijn met het oog op een gepaste risicospreiding en (ii) de liquide middelen 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;

- › één of meer onroerende goederen in leasing te geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts uitsluitend 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 dochtervennootschappen 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.

Deze opsomming staat in artikel 4 van de statuten van Ascencio cva.

Duur

De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

Maatschappelijk kapitaal

Op 30 september 2013 wordt het maatschappelijk kapitaal vastgelegd op 25.356.366 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 4.226.061 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één vier miljoen tweehonderdzesentwintigduizend eenenzestigste deel (1/4.226.061e) van het maatschappelijk kapitaal voorstellen en die volgestort zijn.

Er bestaat geen enkel aandeel dat het kapitaal niet vertegenwoordigt.

De vastgoedbevak heeft geen eigen aandelen in bezit, noch in eigen naam, noch via haar dochtervennootschappen.

Er bestaat geen enkel effect dat converteerbaar of omwisselbaar is of waaraan een warrant verbonden is.

Aan een verschillende aandelen categorie is geen enkel recht, voorrecht noch beperking verbonden.

Toegestaan kapitaal

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal een 25.037.250 EUR, op zodanige datums en volgens zodanige regels als worden vastgelegd door de statutaire zaakvoerder overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar die ingaat vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011. Op 17 december 2012 werd het kapitaal verhoogd ten belope van 319.116 EUR via de aan de statutaire zaakvoerder verleende toestemming om het toegestane kapitaal te verhogen. Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt op heden 24.718.134 EUR.

Algemene vergaderingen

De jaarlijkse algemene vergadering komt elk jaar bijeen op 31 januari om veertien uur dertig minuten of, in voorkomend geval, op de eerstvolgende werkdag.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als zulks geboden is in het belang van de Vennootschap.

De drempel vanaf dewelke één of meer aandeelhouders overeenkomstig artikel 532 van het Wetboek van vennootschappen mogen verzoeken om bijeenroeping van een algemene vergadering teneinde daaraan één of meer voorstellen voor te leggen, wordt vastgesteld op 5% van het totaal van de aandelen waaraan stemrecht is verbonden.

Eén of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bezitten kunnen, overeenkomstig het bepaalde in het Wetboek van vennootschappen, de te behandelen onderwerpen op de agenda van elke algemene vergadering laten plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De Vennootschap moet deze bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit uiterlijk op de tweeëntwintigste (22e) dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

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

Toelating tot de vergadering

De registratieprocedure verloopt als volgt:

- › De houders van aandelen op naam moeten om vierentwintig uur (middernacht, Belgische tijd) op de veertiende (14e) dag voorafgaand aan de algemene vergadering (de "registratiedatum") ingeschreven zijn in het register van de aandelen op naam van Ascencio voor het aantal aandelen waarvoor zij willen deelnemen aan de algemene vergadering.
- › De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen moeten hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder uiterlijk om vierentwintig uur (middernacht, Belgische tijd) op de veertiende (14e) dag voorafgaand aan de algemene vergadering (de "registratiedatum") in kennis stellen van het aantal aandelen waarvoor zij zich willen registreren en waarvoor zij willen deelnemen aan de algemene vergadering.

Alleen de personen die aandeelhouder zijn op de registratiedatum zijn gerechtigd om deel te nemen aan en te stemmen op de algemene vergadering, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De deelname wordt als volgt bevestigd:

De aandeelhouders die van plan zijn de algemene vergadering bij te wonen, moeten hun voornemen om aan de algemene vergadering deel te nemen kenbaar maken uiterlijk op de zesde (6e) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. In aanvulling op de bovenvermelde registratieprocedure moeten de aandeelhouders Ascencio uiterlijk op de zesde (6e) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering per gewone brief, per fax of per e-mail op in kennis stellen van hun voornemen om de algemene vergadering bij te wonen.

Overeenkomstig artikel 533bis van het Wetboek van vennootschappen mogen de aandeelhouders zich ook door een volmacht drager laten vertegenwoordigen door gebruik te maken van het door de Vennootschap opgestelde volmachtformulier. Dit formulier is verkrijgbaar op de website van de Vennootschap (www.ascencio.be) of op eenvoudig verzoek bij de Vennootschap.

De aandeelhouders die zich willen laten vertegenwoordigen moeten de hierboven beschreven registratie- en bevestigingsprocedure in acht nemen. Het origineel van het ondertekende

formulier op papier moet uiterlijk op de zesde (6e) dag vóór aangaand aan de datum van de vergadering verstuurd worden naar de maatschappelijke zetel van Ascencio.

De beherende venno(o)t(en) wordt (worden) van rechtswege toegelaten tot elke algemene vergadering zonder enige formaliteiten te moeten vervullen om te worden toegelaten.

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.

Wijziging van het aandeelhouderschap van Ascencio nv – Zeggenschapswijziging

Om een duurzaam karakter te geven aan het aandeelhouderschap van Ascencio nv, bepalen haar statuten dat de aandelen van Ascencio nv niet vatbaar zijn voor overdracht gedurende een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de erkenning van de vastgoedbevak. Deze termijn is verstreken. De copromotoren hebben elkaar onderling een recht van voorkoop toegekend op de aandelen van Ascencio nv die zij bezitten¹.

Bovendien hebben de copromotoren in het kader van door hen gemaakte afspraken elkaar onderling koop- en verkoopopties toegekend op de aandelen van Ascencio nv die zij bezitten.

De belangrijkste regels voor deze opties worden hieronder opgesomd:

AG beschikt over een koopoptie op de aandelen van Ascencio nv die in het bezit zijn van Carl, Eric en John Mestdagh; deze koopoptie kan uitgeoefend worden indien (i) Carl, Eric en John Mestdagh (en in voorkomend geval hun respectieve familieleden of de voor 100% door hen gecontroleerde vennootschappen die aandelen van de statutaire zaakvoerder bezitten) geen nieuwe enige vertegenwoordiger aanduiden ten aanzien van AG binnen drie maanden na afloop van het mandaat van Carl Mestdagh in die hoedanigheid, (ii) 51% van de aandelen van de statutaire zaakvoerder niet langer in het bezit is van Carl, Eric en John Mestdagh, van de 100% door hen gecontroleerde vennootschappen of van hun respectieve familieleden, en (iii) minstens 5% van de aandelen van de vastgoedbevak niet langer in het bezit zijn van de leden van de familie Mestdagh wier naam vermeld staat op een lijst die neergelegd werd bij de raad van bestuur van Ascencio nv (of hun respectieve familieleden) en die alleen of in onderling overleg handelen.

Carl, Eric en John Mestdagh beschikken over een koopoptie op de aandelen van de statutaire zaakvoerder die in handen zijn van AG; deze koopoptie kan uitgeoefend worden wanneer de vennootschappen van de groep AG niet langer minstens 5% van de aandelen van de vastgoedbevak bezitten. Bij uitoefening van deze opties wordt de prijs van de aandelen bepaald door een deskundige op basis van gangbare waarderingsmethoden.

Indien als gevolg van een blijvend meningsverschil over het beheer van de statutaire zaakvoerder een conflict ontstaat tussen de copromotoren dat niet beslecht kon worden in het kader van een verzoeningsprocedure, mag elke copromotor de

andere copromotor in kennis stellen van zijn bod om hetzij hem alle aandelen in zijn bezit te verkopen tegen een welbepaalde prijs, hetzij alle aandelen die in het bezit zijn van die andere copromotor van hem over te kopen tegen een welbepaalde prijs. De copromotor die in kennis werd gesteld van een dergelijk bod moet de andere copromotor kenbaar maken hetzij dat hij instemt met het bod dat hij heeft ontvangen, hetzij, a contrario (indien het ontvangen bod een bod tot aankoop betreft), dat hij zelf de aandelen tegen de opgegeven prijs koopt, hetzij (indien het ontvangen bod een bod tot verkoop betreft) dat hij zelf zijn aandelen tegen die prijs verkoopt.

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

De ter zake geldende bepalingen zijn opgenomen in de artikelen van Titel IV 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 van de statutaire zaakvoerder 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 van de statutaire zaakvoerder 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.

Statuten van Ascencio cva

De statuten van Ascencio cva werden laatstelijk gewijzigd op 17 december 2012. De statuten zijn beschikbaar ter griffie van de rechtbank van koophandel van Charleroi, ter maatschappelijke zetel van Ascencio alsook op de website www.ascencio.be.

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.

¹ De onoverneembaarheidsclausule en het recht van voorkoop zijn evenwel niet van toepassing (i) indien aandelen van Ascencio nv door Carl, Eric en John Mestdagh worden overgedragen aan een lid van hun familie of aan een voor 100% door hen gecontroleerde Vennootschap, en (ii) indien aandelen van Ascencio nv door AG worden overgedragen aan een vennootschap die exclusief door haar gecontroleerd wordt.

De vastgoedbevak – wettelijk kader

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 toepassing van de specifieke regelgeving in het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

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 met een minimumkapitaal van 1 200.000 EUR;
- › de vastgoedbevak moet ter beurze genoteerd zijn;
- › de schuldenlast moet beperkt blijven tot 65% van de Totaale activa tegen marktwaarde;
- › er gelden strikte regels inzake belangenconflicten;
- › de portefeuille moet tegen marktwaarde worden geboekt zonder afschrijving toe te passen;
- › het vastgoedvermogen moet driemaandelijks 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 het dividend wordt 25% bevrijdende roerende voorheffing ingehouden¹.

Alarmbelprocedure bedoeld in artikel 54 van het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks

Indien de geconsolideerde schuldgraad van de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, na aftrek van de toegelaten afdekkinginstrumenten, stelt de vastgoedbevak een financieel plan met een uitvoeringstijdschema op, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen.

ASCENCIO IN FRANKRIJK – "SIIC"-STATUUT

Om in aanmerking te komen voor het statuut van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (Société d'Investissements Immobiliers Cotée of SIIC) in Frankrijk, 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 (aandeelhouderschap). Een hoofdaandeelhouder of een 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 vijftien burgerlijke vastgoedvennootschappen (Sociétés Civiles Immobilières of SCI's). Veertien SCI's zijn eigenaar van een "Grand Frais" winkel en de vijftiende bezit het 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.

VERKLARINGEN

Verantwoordelijke persoon

De statutaire zaakvoerder van Ascencio cva, Ascencio nv, met maatschappelijke zetel gevestigd te 6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz 1/4:

- › verklaart dat de gezamenlijke financiële overzichten voor zover hem bekend opgesteld werden overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële positie, de resultaten en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen; de financiële overzichten zijn in overeenstemming met de werkelijkheid en bevatten geen weglatingen;
- › verklaart dat het jaarverslag voor zover hem bekend een getrouwe uiteenzetting bevat over de omzetting, de resultaten, de situatie van Ascencio nv en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee zij worden geconfronteerd;
- › bevestigt dat na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in het registratiedocument, voor zover haar bekend, in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.
- › Onder voorbehoud van de persberichten die de Vennootschap sinds het opstellen van voorliggend jaarverslag heeft gepubliceerd, stelt de Vennootschap vast dat er zich sinds 30 september 2013 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

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 meegegeeld dat noch zijn bestuurders, noch de algemeen directeur, noch de effectieve leiders van de vastgoedbevak:

- › werden veroordeeld wegens fraude;
- › werden veroordeeld, failliet verklaard, onder sekwestre 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, leidendgevend orgaan of toezichhoudend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

¹ Sinds 1 januari 2013.

De statutaire zaakvoerder van Ascencio cva verklaart op basis van de informatie die hem werd meegedeeld:

- › dat de bestuurders geen aandelen van de vastgoedbevak bezitten, behoudens hetgeen hierboven nauwkeurig is aangegeven voor Carl Mestdagh;
- › dat de algemeen directeur van de Vennootschap 201 aandelen van de vastgoedbevak bezit;
- › dat tot op heden geen enkel optierecht op de aandelen van de vastgoedbevak werd verleend;
- › dat geen enkele familieband bestaat tussen de bestuurders.

Rechtszaken en arbitrages

Tijdens het boekjaar waarop dit verslag betrekking heeft zijn er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages geweest die een invloed van betekenis gehad hebben of kunnen hebben op de financiële positie of de rentabiliteit van de vastgoedbevak, onverminderd hetgeen vermeld staat in het gedeelte "Milieurisico's".

Informatie afkomstig van derden, deskundigenverklaringen

Ascencio verklaart dat de informatie die werd verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de erkende commissaris getrouw en met hun toestemming is weergegeven en dat er, voor zover Ascencio weet en redelijkerwijs heeft kunnen opmaken uit door die partijen gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Handelsnaam	Ascencio cva
Statuut	Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal
Zetel van de Vennootschap	Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H bus 4 – 6041 Gosselies
Adres filiaal	Carré 92-bâtiment G2, avenue des Louvresses 8 - 92230 Gennevilliers (Frankrijk)
Telefoon	+32 (71) 91 95 00
Fax	+32 (71) 34 48 96
E-mail	info@ascencio.be
Website	www.ascencio.be
Rechtspersonenregister	Charleroi
Ondernemingsnummer	BE 0881 334 476
Oprichtingsdatum	10 mei 2006
Erkenning als vastgoedbevak	31 oktober 2006
Duur	Voor onbepaalde tijd
Commissaris	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
	Berkenlaan 8a – 1831 Diegem
Vastgoeddeskundige	Jones LangLasalle
	Cushman & Wakefield
Financiële dienstverlening	BNP Paribas Fortis Bank nv
Balansdatum	30 september
Maatschappelijk kapitaal	25356366 EUR
Aantal aandelen	4226061
Notering	NYSE Euronext Brussels
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	374 miljoen EUR
Aantal gebouwen	114
Soort gebouwen	Perifeer gelegen en andere handelsgebouwen

Voorliggend financieel jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Dit verslag werd door de FSMA goedgekeurd op 18 december 2013.

Het financiële jaarverslag is ook beschikbaar in het Nederlands met dien verstande dat alleen de Franstalige versie van het document authentiek is. De Nederlandse versie is een vrije vertaling.

Financiële kalender

Gewone algemene vergadering	31 januari 2014 om 14.30 uur
Betaalbaarstelling van het dividend	7 februari 2014
Tussentijdse verklaring per 31 december 2013	14 februari 2014
Financieel halfjaarverslag	23 mei 2014
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2014	7 augustus 2014
Jaarbericht per 30 september 2014	4 december 2014
Gewone algemene vergadering	2 februari 2015 om 14.30 uur
Betaalbaarstelling van het dividend	9 februari 2015

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Marc BRISACK

Algemeen directeur
marc.brisack@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Financieel directeur
Michele.delvaux@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

Juridisch directeur
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Av. Jean Mermoz 1
Bâtiment H boîte 4
B-6041 Gosselies

Tel.: 071 91 95 00
Fax: 071 34 48 96

E-mail: info@ascencio.be
www.ascencio.be

Omslagfoto: www.studiogaudinramet.com
Ontwerp en productie: www.concerto.be