



INHOUD

1

RISICO-
FACTOREN

10

PROFIEL

12

BRIEF AAN DE
AANDEELHOUDERS

13

KERN-
CIJFERS

40

ASCENCIO
TER BEURZE

42

VASTGOED-
VERSLAG

60

FINANCIEEL
VERSLAG

101

ALGEMENE
INFORMATIE

14

BEHEERS
VERSLAG

14

Strategie – Handelsvastgoed
in de stadsrand

15

Belangrijke gebeurtenissen
en transacties tijdens het
boekjaar

19

Verklaring inzake deugdelijk
bestuur (corporate
governance)

34

Samenvatting van
de geconsolideerde
jaarrekeningen per 30
september 2014

38

Resultaatverwerking voor
het boekjaar 2014

RISICO-FACTOREN

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

1. MARKTOMGEVING

1.1 DE ECONOMISCHE CONJUNCTUUR

De economische conjunctuur die de wereldeconomie doormaakt blijft aanhouden en is niet zonder gevolgen voor de huurders van Ascencio. Ook al lijken de consumptiecijfers het in België minder zwaar te verduren te krijgen dan in de overige Europese landen, de marges van talloze winkelketens staan onder druk en de huurders proberen bij een nieuw contract te onderhandelen over de huurvoorwaarden of lagere huurprijzen af te dwingen, soms zelfs vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, of de indexactie van de huurprijzen 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 belegd aangezien de vennootschap bijzondere aandacht besteedt aan de verzorgingsgebieden van al haar onroerende goederen.

De algemene economische teruggang beïnvloedt de omzet van de meeste winkelketens en kan hun financiële draagkracht ondermijnen, vooral dan bij zelfstandige detailhandelaars. Het feit dat de grote 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 de solvabiliteit van onze huurders ondermijnen. Deze risico's worden hieronder nader toegelicht.

1.2. DE MARKT VAN HET HANDELSVASTGOED

De markt van het handelsvastgoed blijft relatief gezond. De huurleegstand blijft stabiel. Ascencio waakt erover om enkel uitstekend gelegen handelspanden ("prime" locaties) te verwerven en zet alles in het werk om haar vastgoedportefeuille te vernieuwen door 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%.

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 retailparken bieden bovendien reële voordelen op het vlak van toegankelijkheid en mobiliteit voor de voedingssupermarkten die er een "drive"-concept wensen onder te brengen.

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

2. DE 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 vennootschap, in de post "Resultaat op de portefeuille".

De reële waarde van de gebouwen wordt sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de huur- en investeringsmarkt. Wat het specifieke werkterrein van commercieel vastgoed betreft, is de kwaliteit van de ligging van doorslaggevend belang. Deze kwaliteit wordt niet alleen uitgedrukt in termen van zichtbaarheid, oppervlakte en verzorgingsgebied, maar ook qua verkeersinfrastructuur en transportmiddelen die de bereikbaarheid van de locatie verbeteren. Deze factoren worden op gezette tijden getoetst door Ascencio. De driemaandelijke waardering bevordert deze periodieke toetsing en maakt het gemakkelijker bijsturende maatregelen te nemen waar dat nodig is.

Over het boekjaar afgesloten per 30 september 2014 is de reële waarde van het vastgoed van Ascencio stabiel gebleven, bij gelijkblijvende perimeter.

Reële waarde van de portefeuille op 30/09/2013	375 944 KEUR
+ Verwervingen van het boekjaar	113 769 KEUR
- Overdrachten van het boekjaar	-5 229 KEUR
- Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-6 985 KEUR
- Variatie van de reële waarde van het boekjaar	-152 KEUR
Reële waarde van de portefeuille op 30/09/2014	477 347 KEUR

Op basis van de waardering van de portefeuille op 30 september 2014 zou een bijkomende variatie in reële waarde van 1% van het vastgoedvermogen een weerslag hebben in een orde van grootte van 4,8 miljoen EUR op het nettoresultaat, van 0,79 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,37% op de schuldratio.

Ter vergelijking, op 30 september 2013 had een variatie in de reële waarde van 1% van het vastgoedvermogen een weerslag in een 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, Grand Frais en Brico), de huurkomsten gerealiseerd worden via een net bestaande uit

meerdere winkels, verdeeld over verschillende geografische regio's.

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 property team zet zich iedere dag in voor de instandhouding van het volledige vastgoedvermogen en voldoet aan specifieke verzoeken en eisen van huurders. Daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van de gebouwen ook in grote mate bepaald door de ligging ervan. Ascencio besteedt bijgevolg bijzonder 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 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 40.000 EUR, zijnde minder dan 0,2% van de huurinkomsten.

Op 30 september 2014 bedraagt de bezettingsgraad 97,7%¹, deze bleef onveranderd ten opzichte van 30 september 2013.

Ondanks een moeilijke economische omgeving, hebben de inspanningen om nieuwe huurders aan te trekken in de leegstaande commerciële units, gecombineerd met het arbitragebeleid en de verwerving van volledig verhuurde panden, geleid tot een stabilisatie van de bezettingsgraad.

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.

De potentiële huurwaarde van de leegstaande ruimten bedroeg 808.489 EUR op 30 september 2014 (tegenover 643.000 EUR op 30 september 2013). Deze huurleegstand betekent voor Ascencio bijkomende lasten van naar schatting 10 tot 15% van het bedrag van de gedeelde 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 huurgeden voor de nieuwe huurovereenkomsten die dankzij hun bemiddeling worden gesloten.

Last but not least besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan haar arbitrage- en verwervingsbeleid. Zo is een van de arbitragecriteria voor vastgoed meer in het bijzonder de bezettingsgraad als maatstaf voor de kwaliteit van dit onroerend goed en de 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 -VERWERFING

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 kan 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 omzetontwikkeling van de winkelketens, voor zover die gegevens door de huurders worden meegedeeld, 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 eveneens in sites in aanbouw. Deze projecten worden aangekocht nadat de bouwvergunningen zijn uitgereikt en de oppervlakten grotendeels zijn 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 planning op met alle grote werken die op de verschillende locaties nodig 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 door gespecialiseerde dienstverleners die door de vennootschap werden geselecteerd. De werken en budgetten worden bewaakt door de vastgoeddienst van Ascencio. Deze grote werken beperken zich in de praktijk hoofdzakelijk tot vernieuwingen van de parkings en de daken.

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 haar gebouwen vernield worden door een ernstig schadegeval worden de panden gedekt door diverse verzekeringspolissen (die voorzien in dekking van brandschade, stormschade, waterschade, diefstalschade, huurleegstand door brand enz.).

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

Vergeleken met de reële waarde van de vastgoedportefeuille (terrein, gebouw en infrastructuur), zijn in België de gebouwen die Ascencio via een kaderovereenkomst verzekert, gedekt volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde, ten belope van 67%. Een deel van de Belgische portefeuille, ongeveer 25%, wordt rechtstreeks verzekerd door de houders van erfpacht- en opstalrechten. Het grootste deel van de betaalde premies wordt doorgefactureerd aan de huurders. De premie die voor rekening van Ascencio blijft, bedraagt ongeveer 45.000 EUR.

In Frankrijk zijn de gebouwen die Ascencio via een kaderovereenkomst verzekert, gedekt tegen de herbouw-nieuwwaarde. Deze kaderovereenkomst voorziet in een contractuele vergoedingslimiet van 25 miljoen EUR per schadegeval en per gebouw, een bedrag dat hoger ligt dan de reële waarde van de gebouwen. Rekening houdend met de voorwaarden van de kaderovereenkomst is de Franse portefeuille van Ascencio verzekerd dus boven de reële waarde ervan. De premies worden volledig doorgefactureerd aan de huurders.

De "Grand Frais" winkels worden rechtstreeks verzekerd door hun economisch samenwerkingsverband (ESV). Deze contracten vermelden geen kapitaal, enkel de oppervlakte. Bij een schadegeval worden de "Grand Frais" winkels gewaardeerd volgens de door een onafhankelijke deskundige vastgelegde herbouw-nieuwwaarde in dezelfde staat.

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

Als gevolg van een verontreiniging die werd vastgesteld, heeft de vennootschap in november 2009 gerechtelijke stappen ondernomen tegen de verkoper en de exploitant van een locatie met als doel hen te laten te veroordelen tot betaling van de kosten voor het opruimen van de vervuiling op 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 uiteindelijk zelf moet opdraaien voor de saneringskosten. Voor deze kosten werden in de rekeningen van de vennootschap voorzieningen ten belope van 790.000 EUR aangelegd. De bodemsaneringswerken starten eind 2014 en zullen over drie jaar lopen. Het geraamde budget voor het geplande milieuzuiveringspro-

gramma ligt niet hoger 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 milieuzuiveringskosten gehad.

3. KLANTEN

De belangrijkste huurders van Ascencio zijn de groep Mestdagh (24 supermarkten), Carrefour (16 supermarkten), Brico (7 waarvan 4 Brico Plan It) en Grand Frais (14 winkels). Ascencio geeft de voorkeur aan winkelcomplexen die worden verhuurd 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 worden uitgeoefend zonder dat de huurder de redenen moet opgeven waarom hij de huur opzegt.

In België is dit een dwingende bepaling waarvan de partijen niet mogen afwijken in een clause van de huurovereenkomst.

In Frankrijk konden de partijen echter, tot aan de inwerking-treding van de wet Pinel¹ per 1 september 2014, in de huur-overeenkomsten een vaste periode van zes of negen jaar op-nemen. Ascencio gaf tot nu de voorkeur aan een vaste duur in de investeringsdossiers die zij in Frankrijk onderzocht of in nieuwe huurovereenkomsten die er werden gesloten.

Op zich te beschermen tegen een mogelijk vertrek van haar huurders en dit zelfs te voorkomen, blijft Ascencio nauwlet-tend toezien op alle driejaarlijkse termijnen en neemt de ven-nootschap zo nodig contact op met haar huurder.

Een en ander betekent bijgevolg dat het risico van niet-ver-lenging veel groter is voor handelsvastgoed omdat de huur-overeenkomsten daar geen gegarandeerde looptijd hebben. Vergeleken met andere sectoren van de vastgoedmarkt (lo-gistieke gebouwen of rusthuizen bijvoorbeeld) valt hier dus voor een grotere omloopsnelheid van huurders te vrezen. In werkelijkheid wordt echter het tegenovergestelde vastge-steld: wanneer de handelaar er eenmaal in geslaagd is een binding met zijn klanten op te bouwen, is hij doorgaans min-

1 Voor meer details over de wet Pinel verwijzen we naar punt 5.4

der 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. Ascencio ziet daarnaast toe op een diversifiëring van haar huurders, die actief zijn binnen verschillende sectoren, waaronder de voedingssector, de kledingsector, doe-het-zelf, 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. Er werden procedures voor monitoring van vervaltermijnen ingevoerd om snel te reageren op elke betalingsachterstand die wordt vastgesteld. Waar nodig doet Ascencio om de aan haar verschuldigde geldsommen te incasseren een beroep op advocaten die gespecialiseerd zijn in schuldivordering.

Op te merken valt dat tijdens het boekjaar vier huurders in België en een huurder in Frankrijk aangifte van faillissement hebben gedaan.

Op 30 september 2014 waren er voor een bedrag van 574.000 EUR aan dubieuze vorderingen (tegenover 539.000 EUR op 30 september 2013). Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 499.000 EUR (tegenover 407.000 op 30 september 2013). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit wordt geschat op 30 september 2014 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum.

3.3 RISICO VAN VERVROEGDE OPZEGGING OF NIET-VERLENGING VAN HUUROVEREENKOMSTEN

In België en in Frankrijk 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 omzetcijfers 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.

De typehuurovereenkomsten van Ascencio voorzien in een vergoeding van zes maanden huur wanneer de huurder het huurcontract vervroegd opzegt, naast de huur van de lopende periode van drie jaar. In geval van een geschil of een betwisting wordt deze clausule door de rechtbanken doorgaans restrictief en ten gunste van de huurders geïnterpreteerd.

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

4.1 LIQUIDITEITS- EN TEGENPARTIJRISICO

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

Op 30 september 2014 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 197 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 2015 en 2019.

Op 30 september 2014 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 37,3 miljoen EUR.

Op 30 september 2014 bedraagt de geconsolideerde schuldratio van Ascencio, vóór winstuitkering, 38,1%, tegenover 44,7% op 30 september 2013. Na uitkering van het dividend dat wordt voorgesteld aan de algemene vergadering van 2 februari 2015, zal de schuldratio bij verder gelijk blijvende omstandigheden 41,3% bedragen.

Op 30 september 2014 bedragen de financiële schulden in totaal 178,4 miljoen EUR, waarvan 23,8 miljoen vervalt in de loop van het boekjaar 2014/2015. Het vervallen van deze kredietlijnen leidt tot een negatief werkkapitaal op 30/09/2014. Afhankelijk van de behoefte aan kasmiddelen van de vennootschap en van het niet-gebruikte saldo van andere kre-

dietlijnen, zullen de kredietlijnen op hun vervaldag volledig of gedeeltelijk worden geherfinancierd, door ze te verlengen bij de betrokken banken of bij andere banken.

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 worden verlengd van te waarlozen betekenis.

Daarnaast wordt de vennootschap blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, opnieuw onderhandeld, ontbonden of een verplichting tot vervroegde terugbetaling met zich meebrengen indien de vennootschap bepaalde verbintenissen die ze bij de ondertekening van de contracten is aangegaan, niet zou kunnen naleven, in het bijzonder met betrekking tot bepaalde financiële ratio's (convenanten). Deze verbintenissen zijn conform de marktpraktijken voor dergelijke kredieten en voorzien in het bijzonder dat de schuldratio van 65% zoals vastgelegd in de toepasselijke reglementering niet wordt overschreden.

4.2 RISICO VERBONDEN AAN FINANCIERINGSKOSTEN

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

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

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

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

De gemiddelde kosten voor vreemd vermogen over het boekjaar afgesloten per 30 september 2014 bedragen 3,69¹ % (inclusief bankmarges, maar exclusief variatie in de reële waarde van de financiële afdeckingsinstrumenten).

4.3 AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Om zich in te dekken tegen een te scherpe rentestijging (en de daarmee gepaard gaande toename van de financiële lasten) heeft Ascencio dit boekjaar ingeschreven op 10 afdeckingsinstrumenten voor een bedrag van 120,6 miljoen EUR. Het betreft renteswapovereenkomsten (IRS - Interest Rate Swap) die een variabele rentevoet omvormen tot een vaste rentevoet (zie toelichting 14).

Aangezien de door Ascencio gekozen afdeckingsinstrumenten niet voldoen aan de criteria van hedge-accounting volgens de norm 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 vennootschap (IAS 39 - Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten). Tijdens het boekjaar 2013/2014 vertaalde de variatie van de rentecurve zich voor Ascencio in een aanzienlijke negatieve variatie (3,6 miljoen EUR) van de reële waarde van de renteafdeckingscontracten. Op 30 september 2014 hadden deze contracten een negatieve waarde van -16,9 miljoen EUR, het bedrag dat de vennootschap zou moeten uitgeven indien zij op 30 september 2014 een einde had gesteld aan deze afdeckingsinstrumenten.

Er werd een aanvullende simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een verdere daling met 25 basispunten van de lange-termijnrente (10-jarige rente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten ten belope van 1.520.000 EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdeckingsinstrumenten. Een rentedaling met 25 basispunten zou een effect van 0,25 EUR hebben op de intrinsieke waarde.

4.4 VALUTA- OF WISSELKOERSRISICO

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,

1 Na impact van de renteafdeckingsinstrumenten – zie toelichting 15

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 driemaandijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van onze debiteuren (grotendeels nationale ketens).

4.6 INFLATIE- OF DEFLATIERISICO

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

In de typehuurovereenkomst van Ascencio was geen clausule 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 worden gesloten. Ascencio is dus mettertijd in mindere mate blootgesteld aan het deflatierisico.

4.7 RISICO VERBONDEN AAN EVENTUELE VERBORGEN PASSIVA VOORTVLOEIEND UIT FUSIES, SPLITSINGEN EN INBRENGEN

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

4.8 LIQUIDITEITSRISICO VAN HET ASCENCIO-AANDEEL

Met op 30 september 2014 een free float van 58,74% en een relatief laag dagelijks transactievolume kampen de aandelen van Ascencio met een beperkte liquiditeit. Tijdens dit boekjaar werden 553.392 aandelen verhandeld. Dit aantal ligt hoger dan tijdens het vorige boekjaar, toen ter beurse 89.929 aandelen werden verhandeld.

De belegger moet daarmee rekening houden wanneer hij zich vragen stelt over de relevantie van de beurskoers waartegen de Ascencio-aandelen worden verhandeld. 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 volgen, deelname aan roadshows) met als doel haar naamsbekendheid bij institutionele beleggers en bij het grote publiek te vergroten.

5. REGELGEVING

5.1 GVV-STELSEL

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna de “AIFMD-wet” genoemd)¹, moet de vennootschap een keuze maken: aangezien vastgoedbevak voortaan automatisch als AIFM worden beschouwd, moet de vennootschap ofwel voor het behoud van het statuut van vastgoedbevak opteren en dus voor het nieuwe AIFM-statuuut, ofwel voor het nieuwe statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (met afsluiting van dat van AIFM).

De vennootschap overweegt het aannemen van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, dat wordt ingesteld door de wet van 12 mei 2014 en het koninklijk besluit van 13 juli 2004 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-wet”), in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak.

De GVV-wet biedt bepaalde operationele entiteiten die actief zijn in de vastgoedsector de mogelijkheid een specifiek statuut aan te nemen dat afgestemd is op hun reële economische activiteit.

Samengevat wordt het statuut van GVV gekenmerkt door de uitoefening van een activiteit van terbeschikkingstelling van onroerende goederen (wat overeenstemt met wat de vennootschap doet), door een bescherming van de aandeelhouders die gelijkaardig is aan deze die de vastgoedbevakwetgeving biedt, en door “fiscale transparantie”. Dit statuut wordt uitvoeriger toegelicht in het informatiedocument dat op 18 november 2014 op de website van de vennootschap ter beschikking wordt gesteld van de aandeelhouders.

1

De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels: “alternative investment funds managers”). De richtlijn kreeg de benaming ‘AIFMD-richtlijn’ en de wet zal hierna de “AIFMD-wet” worden genoemd).

De vennootschap is van oordeel dat het statuut van GVV in het belang van de aandeelhouders en van de vennootschap is.

De FSMA heeft op 28 oktober 2014 de vergunning van openbare GVV aan de vennootschap toegekend. De vennootschap is van plan haar statuten hieraan aan te passen binnen de wettelijke termijn die daarvoor wordt toegestaan, namelijk drie maanden na de beslissing van de FSMA. Er is een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen op 18 december 2014. De verandering van statuut hangt af van de stemming van de aandeelhouders.

De overwogen wijziging van statuut is onderworpen aan de voorwaarde dat het percentage aandelen waarvoor het “recht van uittreding” geldig wordt uitgeoefend, het door de vennootschap vastgelegde percentage niet overschrijdt (zie bovenvermeld informatiedocument).

Indien het recht van uittreding op de buitengewone algemene vergadering wordt uitgeoefend voor een hoger percentage aandelen, en indien de statutaire zaakvoerder geen afstand doet van deze voorwaarde, zal het recht van uittreding vervallen, zal de vennootschap haar statuut van openbare vastgoedbevak behouden en zal ze zich in dit geval verplicht zien een vergunning van beheerder van alternatieve beleggingsfondsen (alternative investment funds manager, hierna “AIFM”) aan te vragen.

De wijziging van statuut zal worden doorgevoerd op de datum van betaling van de uitgeoefende rechten van uittreding.

Indien de vennootschap het statuut van een “AIFM” in de zin van de AIFMD-wet zou moeten aannemen, zou dit een gevoelige invloed hebben op de activiteiten, de resultaten en in het algemeen op de rentabiliteit en de financiële situatie van de vennootschap.

5.2 EXIT TAX

Vennootschappen die fuseren met een vastgoedbevak of een GVV zijn onderworpen aan de zogenaamde Exit Tax, die te beschouwen is als een liquidatieheffing op de latente nettoe meerwaarden en op de belastingvrije reserves.

De Exit Taks wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van circulaire Ci. RH. 423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing te allen tijde kan worden gewijzigd. 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 dus lager liggen dan) de reële waarde van het goed zoals opgenomen in de IFRS-balans van de vennootschap.

Ascencio heeft altijd gewaakt over de naleving van de bepalingen van deze circulaire bij de berekening van de Exit Taks op de fusies die sinds haar oprichting zijn doorgevoerd.

5.3 WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

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

Ascencio blijft daarnaast onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, en in het bijzonder artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. In overeenstemming met dit artikel zal het nettoactief, na uitkering van het beoogde dividend, niet lager liggen dan het bedrag van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De resterende marge na uitkering bedraagt 18,623 miljoen EUR.

5.4 WET “PINEL” IN FRANKRIJK

In Frankrijk heeft de wet nr. 2014-626 van 18 juni 2014 betreffende de ambachten, de handel en de heel kleine ondernemingen, de zogenaamde “Wet Pinel”, nieuwe bepalingen ingevoerd met betrekking tot handelshuurovereenkomsten. Deze wet heeft mogelijk een financiële impact op het beheer van de Franse portefeuille van Ascencio, meer bepaald op de nieuwe huurovereenkomsten die vanaf 1 september 2014, datum van inwerkingtreding van de wet, worden afgesloten.

Deze wet bepaalt onder meer het volgende:

- De mogelijkheid tot afwijkende clausules in verband met de driejaarlijkse opzegging wordt afgeschaft;
- De maximumduur van huurovereenkomsten van korte duur (afwijkende huurovereenkomsten) wordt verlengd van twee naar drie jaar.
- In geval van een waarborgclause heeft de verhuurder een informatieplicht.
- De waarborgclausule van de overdrager ten voordele van de verhuurder wordt beperkt tot 3 jaar vanaf de overdracht van de huurovereenkomst.
- De bouwkostenindex om de maximumhuurprijs te bepalen bij verlenging van de huurovereenkomst of bij de driejaarlijkse herziening wordt afgeschaft.
- De deplafonnering wordt beperkt tot een jaarlijkse verhoging van 10% in geval van verlenging, driejaarlijkse herziening of wijziging van de geïndexeerde huurprijs met meer dan 25%.
- Bij huurovereenkomsten die zijn onderworpen aan de Wet Pinel moet verplicht een plaatsbeschrijving worden opge maakt bij aankomst en bij vertrek.

- Indien de verhuurder het lokaal verkoopt krijgt de huurder een voorkeurrecht.
- Bij overdracht van de huurovereenkomst kan de rechtbank de overnemer van een onderneming die onderworpen is aan een overdrachtsplan toestemming geven om de bestemming gedeeltelijk te veranderen.
- En tot slot moet een nauwkeurige en limitatieve inventaris worden opgesteld van de volgende categorieën: kosten, belastingen, taksen en bijdragen die verband houden met de huurovereenkomst.

De bepalingen van de Wet Pinel in verband met deze inventaris werden aangevuld door decreet nr. 2014-1317 van 3 november 2014 betreffende de handelshuurovereenkomst. Dit decreet bepaalt welke kosten, belastingen, taksen en bijdragen “door de aard ervan niet aan de huurder kunnen worden aangerekend”.

Met betrekking tot de werken die in de gehuurde lokalen worden uitgevoerd, mogen de uitgaven voor grote reparaties zoals vermeld in artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek en de bijbehorende honoraria niet meer aan de huurder worden aangerekend.

De belastingen, taksen en bijdragen die wettelijk ten laste zijn van de verhuurder of de eigenaar van het lokaal of het gebouw, en meer bepaald de territoriale economische bijdrage, mogen niet meer aan de huurder worden aangerekend.

Bij wijze van uitzondering kunnen (i) de grondbelasting, (ii) de opcenten op de grondbelasting zoals de belasting op het inzamelen van huishoudelijk afval en de belasting op het vegen van de straten evenals (iii) de belastingen, taksen en bijdragen met betrekking tot het gebruik van het lokaal of het gebouw of een dienst waarvan de huurder rechtstreeks of onrechtstreeks gebruik maakt, aan de huurder worden aangerekend.

De honoraria van de verhuurder voor het beheer van het gebouw, en de honoraria voor het beheer van de huurgelden van het lokaal of het gebouw dat wordt verhuurd, kunnen niet meer aan de huurder worden aangerekend. De honoraria van de verhuurder die geen verband houden met het beheer van de huurgelden kunnen echter wel ten laste van de huurder worden gelegd. Het betreft hier in het bijzonder de honoraria voor het technische beheer van het lokaal of het gebouw, de afhandeling van huurgeschillen enz.

Tot slot mogen de kosten, belastingen, taksen, bijdragen en de kosten van de werken met betrekking tot leegstaande lokalen of ten laste van andere huurders, niet aan de huurder worden aangerekend.

Ascencio heeft nog geen huurovereenkomst gesloten die onder de toepassing van de nieuwe wet valt en kan er de

economische impact niet van inschatten. Ascencio meent evenwel dat de impact ervan te verwaarlozen zal zijn, in vergelijking met de bepalingen van de huurovereenkomsten die ze reeds beheert.

Enfin, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ne peuvent être imputés au preneur.

Ascencio n'a pas encore conclu de bail sous l'égide de cette nouvelle loi et ne peut en mesurer son impact économique. Par comparaison avec les dispositions des contrats de baux qu'elle gère déjà, Ascencio estime néanmoins que son impact devrait être négligeable.

5.5 STEDENBOUWKUNDIGE EN MILIEUREGELGEVING

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregeling 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 door Ascencio op de voet gevolgd, en de vennootschap past zich eveneens geleidelijk aan in functie van eventuele veranderingen.

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 worden gedaagd. Indien de vennootschap zou worden veroordeeld tot de vergoeding van schade berokkend aan een derde, kan dit haar imago schaden en een negatieve impact hebben op 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. ACTIVITEITEN IN FRANKRIJK

Aangezien Frankrijk niet de thuisbasis is van Ascencio laat de vennootschap er zich ter plaatse bijstaan door professionals, niet alleen voor verwervingen en aankopen, maar ook om haar filiaal, de burgerlijke vastgoedvennootschappen die zij in handen heeft en haar gebouwen te beheren en om beter inzicht te krijgen in de verschillende wetgevingen, met name op energiegebied (wet Grenelle), inzake stedenbouw of nog fiscaliteit.

PROFIEL

Ascencio is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht onderworpen aan wettelijke voorschriften terzake, in het bijzonder de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks¹.

Zoals hoger toegelicht wenst de vennootschap het nieuwe statuut van GVV aan te nemen. Deze statutenwijziging wordt voorgesteld tijdens de buitengewone algemene vergadering van 18 december 2014. De verandering van statuut hangt af van de stemming van de aandeelhouders.

Ascencio is gespecialiseerd in het investeren 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 118 gebouwen (exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten en exclusief activa bestemd voor verkoop) met een totale oppervlakte van 389.834 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille ² 476,8 miljoen EUR op 30 september 2014.

Ascencio noteert sinds 2007 op Euronext Brussels en ontplooit een coherente strategie die tot doel heeft haar resultaten op termijn te optimaliseren en een stabiel rendement te waarborgen voor al haar aandeelhouders.

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

Op 30 september 2014 bedraagt de beurskapitalisatie van de vennootschap 325 miljoen EUR.

¹ Onder voorbehoud van het vermelde onder punt 5.1 "risico's betreffende het GVV-statuuut."
² Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

HISTORIEK

2014

- Ascencio voltooit op 31 maart 2014 met succes een tweede kapitaalsverhoging ten belope van 81.502.605 EUR, via de uitgifte van 1.811.169 nieuwe aandelen.
- Ascencio vervolledigt het retailpark van Rots dat in 2011 werd verworven, via de verwerving op plan van vijf nieuwe winkelunits die verhuurd zijn aan Décathlon en aan La Foir'Fouille.

2013

- Ascencio koopt een klein retailpark in Cormontreuil bij Reims
- Ascencio doet de belangrijkste overname ooit, door van een dochteronderneming van de Cora-groep een dertigtal winkelunits over te nemen. Deze zijn verdeeld over vijf sites bij de Cora-shoppingscentra van Anderlecht, Châtelineau, La Louvière, Messancy en Rocourt. De huurders zijn hoofdzakelijk nationale en internationale ketens, waaronder Brico Plan-It, Decathlon, Auto 5, Sports Direct, Quick, McDonald's en Maisons du Monde.
- Ascencio verwert het commercieel complex "Les Portes du Sud" in de belangrijkste handelszone van Chalon-Sur-Saône. Dit recente retailpark (2009-2010) biedt plaats aan 15 winkelketens, waaronder Kiabi, Animalis, Sport 2000, Maxi Toys.

2012

- Ascencio voert op 17 december 2012 een kapitaalsverhoging door ten belope van 2.425.282 EUR, door inbreng in natura van vijf gebouwen gehouden door een derde en bezwaard met een recht van erfpacht en een leasing ten gunste van Ascencio.
- Ascencio verwert 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 (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering)

2011

- Succes van de kapitaalsverhoging ten belope van 40 miljoen EUR
- Verwerving van vijf nieuwe "Grand Frais" winkels
- Ascencio verwert 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 verwert "Le Parc des Bouchardes" in de buurt van Macon
- Ascencio verwert een retailpark op plan in de omgeving van Montpellier (Saint Aunes)

2010

- Opening van het Franse filiaal
- Aanneming van het statuut van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (Société d'Investissement Immobilier Cotée of SIIC)
- Ascencio verwert in Frankrijk 7 winkels die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais".

2008

- Verwerving van een retailpark in Jemappes

2007

- Beursgang van Ascencio
- Overname van 8 locaties, hoofdzakelijk gevestigd in de regio Luik
- Verwerving van een winkelcentrum in Hannut
- Verwerving van 29 gebouwen in de regio Luik en Hene-gouwen

2006

- Oprichting van Ascencio
- Erkenning als vastgoedbevak

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

De voorbije twaalf maanden heeft Ascencio twee nieuwe kapen gerond: de reële waarde van de vastgoedportefeuille overschreed de drempel van 400 miljoen EUR en de beurskapitalisatie overtreft vandaag 300 miljoen EUR.

Na de overname, in december 2013, van de Cora-portefeuille (30 gebouwen gespreid over 5 sites in België) en van het retailpark "les Portes du Sud" in Chalon-sur-Saône, is de vastgoedportefeuille van onze vennootschap met meer dan 25% gegroeid en vertegenwoordigt deze vandaag bijna 500 miljoen EUR. Dankzij deze operaties konden we ons huurdersbestand verder diversifiëren. De overgenomen vastgoedcomplexen omvatten immers 4 grote doe-het-zelfzaken (Plan It), twee Decathlon-winkels en restaurants die worden verhuurd aan Quick, Mc Donald en Pizza Hut. We hebben ook belangrijke posities genomen op sites die het commercieel bijzonder goed doen (La Louvière, Châtelineau en Rocourt in België en Chalon in Frankrijk). De overnames hebben tot doel de toekomstige cashflows veilig te stellen in een omgeving die somber blijft (dalende consumptie, toenemende werkloosheid en omzeggens geen economische groei).

Onze strategie lijkt aan te slaan op de markt, want de kapitaalverhoging die we in maart 2014 doorvoerden is een echt succes gebleken. De aanhoudende daling van de rentevoeten en, als gevolg daarvan, de lagere opbrengsten op spaarrekeningen, zetten vele particulieren, maar ook institutionele beleggers met een voorkeur voor langetermijnbeleggingen zoals verzekeringsondernemingen en pensioenfondsen, ertoe aan op zoek te gaan naar andere producten die een hoger rendement opleveren. Bovendien wordt het Ascencio-aandeel sinds juni verhandeld op de continumarkt van Euronext Brussels (waar het voordien enkel op de dubbele fixingmarkt werd verhandeld). Deze wijziging vertaalde zich in een duidelijke toename van de liquiditeit en van de verhandelde volumes op en buiten de beurs.

Toch houdt de huidige situatie ook enkele valkuilen in. Geld lenen is zo goedkoop geworden dat beleggers in de verleiding zouden kunnen komen om ondoordacht te kopen. Het is onze verantwoordelijkheid om de fundamentals van elk dossier grondig te onderzoeken. Het verzorgingsgebied, de financiële betrouwbaarheid van de huurders, het niveau van de huurprijzen, de technische en architecturale kwaliteiten van de aangeboden gebouwen worden daarom volledig onderzocht. Zo willen we ervoor zorgen dat onze investeringen de woelige maanden die ons nog te wachten staan zonder al te veel problemen zullen doorstaan.

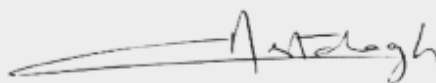
Het verheugt ons dan ook u te kunnen bevestigen dat we het brutodividend voor het hele boekjaar 2013-2014, ondanks de aanzienlijke stijging van het aantal aandelen, op 3,00 EUR per aandeel konden handhaven (1,50 EUR voor coupon nr. 10 die op 10 maart 2014 werd geknipt en 1,50 EUR voor coupon nr. 11 die na de algemene vergadering van 2 februari 2015 wordt geknipt). Op basis van de beurskoers van 30 september 2014 stemt dit dus overeen met een brutorendement van 5,58%. De pay-out ratio van Ascencio op 30 september 2014 bedraagt 84,02%.

De toekomst ziet er veelbelovend uit, want dankzij ons laatste kapitaalsverhoging beschikken we over een investeringscapaciteit van ruim 85 miljoen EUR, terwijl de schuldratio onder de drempel van 50% wordt gehouden. Samen met het hele team blijven wij ons inzetten voor de perfecte integratie van de laatste overnames en gaan we op zoek naar nieuwe producten die ons in staat stellen een relatieve groei te realiseren op lange termijn. Zo blijft Ascencio een toonaangevende speler op de markt van het handelsvastgoed in de stadsrand.

Marc Brisack¹
Algemeen directeur



Carl Mestdagh²
Voorzitter van de raad van bestuur



1 Somabri bvba.
2 CAI bvba.

KERN-CIJFERS

30/09/2014

30/09/2013

30/09/2012

PORTEFEUILLESPREIDING (% VAN DE REËLE WAARDE)

België	68,0%	66,0%	69,0%
Frankrijk	32,0%	34,0%	31,0%

WAARDE VAN HET VERMOGEN ('000 EUR)¹

Reële waarde ⁵	476.755	374.321	358.149
Investeringswaarde	490.330	384.435	368.300

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN ('000 EUR)

Vastgoedresultaat	32.453	26.103	24.689
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	27.507	21.722	20.149
Operationeel resultaat na het resultaat op de portefeuille	27.157	19.215	21.709
Courant nettoresultaat	19.266	15.616	13.972
Nettoresultaat	14.170	16.411	10.071
Brutodividend	15.395	12.678	11.350

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)

Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	5.131.646	4.226.061	4.172.875
Vastgoedresultaat	6,32	6,18	5,92
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5,36	5,14	4,83
Operationeel resultaat na het resultaat op de portefeuille	5,29	4,55	5,20
Courant nettoresultaat	3,75	3,70	3,35
Nettoresultaat	2,76	3,88	2,41
Brutodividend ²	3,00	3,00	2,72
Nettodividend ³	2,25	2,25	2,04

GECONSOLIDEERDE BALANS ('000 EUR)

Eigen vermogen	274.143	195.612	187.887
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	188.073	170.702	161.135
Schuldratio ⁴	38,14%	44,70%	43,73%
Totaal aantal aandelen	6.037.230	4.226.061	4.172.875
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	45,41	46,29	45,03

¹ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

² Voor 2013/2014 is dit het dividend voorgesteld op de algemene vergadering die zal plaatsvinden op 2 februari 2015.

³ Op basis van een onroerende voorheffing van 25% in 2015.

⁴ Schuldratio berekend volgens de toepasselijke wetgeving

⁵ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

BEHEERS VERSLAG¹

Strategie – Handelsvastgoed in de stadsrand

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 actief-bestanddeel een waardebeoordeling. Bij deze rating wordt zowel rekening gehouden met de intrinsieke 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

Met het oog op een optimale kostenbeheersing (zowel voor uitgaven voor gebouwen als overheadkosten) past de vennootschap strenge beoordelingsmodellen toe die berusten

op welomschreven financiële criteria. De vennootschap integreert in haar bedrijfsvoering ook duurzaamheidscriteria met als doel haar ontwikkeling op lange termijn veilig te stellen. Deze bewuste keuze gaat gepaard met zorgvuldig afgewogen renteafdeckingsmaatregelen en biedt per saldo een financieel profiel dat in grote lijnen coherent is, een hoge 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 bieden dat perfect is afgestemd op het risicoprofiel van de vennootschap. In deze gedachtegang moet elke nieuwe investering financiële vooruitzichten bieden waardoor Ascencio beter kan presteren. Overeenkomstig de wettelijke regeling die op de vennootschap van toepassing is, 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 een 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 gebouwen en de kantoorgebouwen die bij aanvang in de vennootschap 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 met de tijd 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

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

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 DE VENNOOTSCHAP TOEPASSELIJKE INVESTERINGSBEPERKINGEN

DIVERSIFICATIE- OF SPREIDINGSBEGINSEL

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

PARTICIPEREN IN ANDERE VENNOOTSCHAPPEN

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

VERBODSBEPALINGEN

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

Het is haar verboden deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings 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 de toepasselijke wetgeving mag de vennootschap 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 vennootschap bovendien afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Die aan- of verkopen moeten deel uitmaken van het door de vennootschap 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 vennootschap of van een andere dochtervennootschap, mag de vennootschap geen kredieten verstrekken of geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.

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

Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het boekjaar

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET BOEKJAAR

SUCCES VAN DE KAPITAALSVERHOOGING IN GELD OP BESLISSING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER (IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL)

Om na de laatste verwervingen de balansstructuur te versterken, deed Ascencio een beroep op de markt om haar eigen middelen verhogen. In maart 2014 deed Ascencio bijgevolg een openbaar aanbod tot inschrijving op 1.811.169 nieuwe aandelen tegen een inschrijvingsprijs van 45 EUR per aandeel. De operatie kende een groot succes en werd volledig ingeschreven, en op 31 maart 2014 werd de kapitaalsverhoging notarieel vastgesteld.

Rekening houdend met de fractiewaarde van de aandelen (6 EUR) werd de bruto opbrengst van de operatie (81.502.605 EUR) verdeeld als volgt:

- Toewijzing aan het maatschappelijk kapitaal: 10.867.014 EUR
- Toewijzing aan uitgiftepremies: 70.635.591 EUR na aftrek van een som van 1.761.000 EUR bestemd voor de kosten van de operatie, bijgevolg netto het bedrag van 68.874.591 EUR.

ASCENCIO ZET DE ONTWIKKELING VAN DE HANDELSITE VAN CAEN VOORT

Ascencio verwierf op 24 maart 2014 een tweede ontwikkelingsfase bij haar retailpark van Caen (Rots), in het kader van een verkoop op plan (VEFA - Vente en l'état futur d'achèvement - Verkoop in toekomstige staat van oplevering). Het betreft een investering van 9,5 miljoen EUR¹ voor de bouw van een nieuw pand van 7.000 m² verdeeld in vier handelsunits. De werken werden eind september 2014 afgerond. De site is voor 100% verhuurd (Décathlon, Foir'Fouille, Gemo en Générale d'Optique) en de activiteiten startten er in oktober 2014.

VERWERVING VAN EEN PORTEFEUILLE VAN 85 MILJOEN EUR VERDEELD OVER VIJF SITES BIJ DE CORA-SHOPPINGSCENTRA IN BELGIË (ANDERLECHT, CHÂTELINEAU, LA LOUVIÈRE, MESSANCY EN ROCOURT)

Op 17 december 2013 verwierf² Ascencio alle aandelen van de NV Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), eigenaar van een dertigtal handelsunits verdeeld over vijf sites bij Cora-hypermarkten in vijf grote Belgische steden. Met deze operatie kon het Belgische vastgoedvermogen van Ascencio worden uitgebreid met ruim 67.000 m² aan handelsruimte. Deze portefeuille omvat Brico Plan It, Decathlon, Auto 5 en Sports Direct als belangrijkste huurders.

OVERNAME VAN EEN HANDELSCOMPLEX IN CHALON-SUR-SAÔNE

Op 6 december 2013 verwierf³ Ascencio een retailpark van 11.000 m² in de zone Chalon sud. Dit recente handelscomplex (gebouwd in 2009-2010) biedt ruimte aan een vijftiental ketens, waaronder Kiabi, Animalis en Sport 2000.

DESINVESTERINGEN

Tijdens het afgesloten boekjaar verkocht Ascencio een gedeeltelijk verhuurd handelspand in Huy alsook meerdere handelsunits in het stadscentrum van Dendermonde.

Deze gebouwen werden verkocht tegen een prijs boven de reële waarde zoals geraamd door de vastgoeddeskundige.

- 1 Deze verkoopprijs is in lijn met de waardering door de expert
- 2 Tegen een overnameprijs is in lijn met de waardering door de expert
- 3 Tegen een overnameprijs is in lijn met de waardering door de expert

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

STATUUT VAN GVV

Na de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het bijbehorende koninklijk besluit, voorziet Ascencio - een commanditaire vennootschap op aandelen met het statuut van Openbare vastgoedbevak - een wijziging van haar statuut naar dat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV").

Op 28 oktober 2014 heeft de FSMA aan de vennootschap de vergunning van openbare GVV toegekend, onder de opschortende voorwaarde van een statuutwijziging.

Op 18 december 2014 heeft Ascencio hiervoor een bijzondere algemene vergadering bijeengeroepen met als agenda-punt de wijziging van haar statuten conform de geplande aanpassing.

Indien het vereiste quorum van 50% niet zou worden bereikt op deze vergadering, zal op 7 januari 2015 een tweede buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen die op geldige wijze over dezelfde agenda zal beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen.

Indien de buitengewone algemene vergadering van de openbare vennootschap de voorgestelde wijziging van de statuten goedkeurt met een meerderheid van 80% van de uitgebrachte stemmen, kan elke aandeelhouder die tegen dit voorstel heeft gestemd, binnen de strikte beperkingen bepaald in artikel 77 van de GVV-wet, een recht van uittreding uitoefenen (de modaliteiten van het recht van uittreding zijn omschreven in een informatiedocument dat beschikbaar is op de website van de vennootschap).

In de hypothese dat het percentage aandelen waarvoor het recht van uittreding wordt uitgeoefend het laagste van de volgende percentages overschrijdt:

- 3% van de door de vennootschap uitgegeven aandelen op het ogenblik van de algemene vergadering die de statutenwijziging goedkeurt;
- X% van de door de vennootschap uitgegeven aandelen, waarbij "X" als volgt wordt berekend:

$$18.623.000 \text{ EUR} \times 100$$

de prijs waartegen het recht van uittreding wordt uitgeoefend $\times 6.037.230$

en in de hypothese dat de statutaire zaakvoerder geen afstand doet van deze voorwaarde, worden de statuten niet gewijzigd. In dit geval behoudt de vennootschap het statuut van openbare vastgoedbevak, is ze ertoe gehouden haar vergunning als beheerder van alternatieve beleggingsfondsen aan te vragen, en vervalt het recht op uittreding (de aandeelhouders behouden hun aandelen en hebben geen recht op de prijs).

In de hypothese dat minder dan 80% van de uitgebrachte stemmen op de algemene vergadering zich uitspreekt voor de voorgestelde wijziging van de statuten, behoudt de vennootschap eveneens haar statuut van openbare vastgoedbevak, moet ze haar vergunning als beheerder van alternatieve beleggingsfondsen aanvragen, en kan het recht van uittreding niet worden uitgeoefend.

De redenen, voorwaarden en gevolgen van de overwogen wijziging van het statuut worden beschreven in het informatiedocument dat voor de aandeelhouders beschikbaar is op de website van de vennootschap (www.ascencio.be).

Onderzoek en ontwikkeling

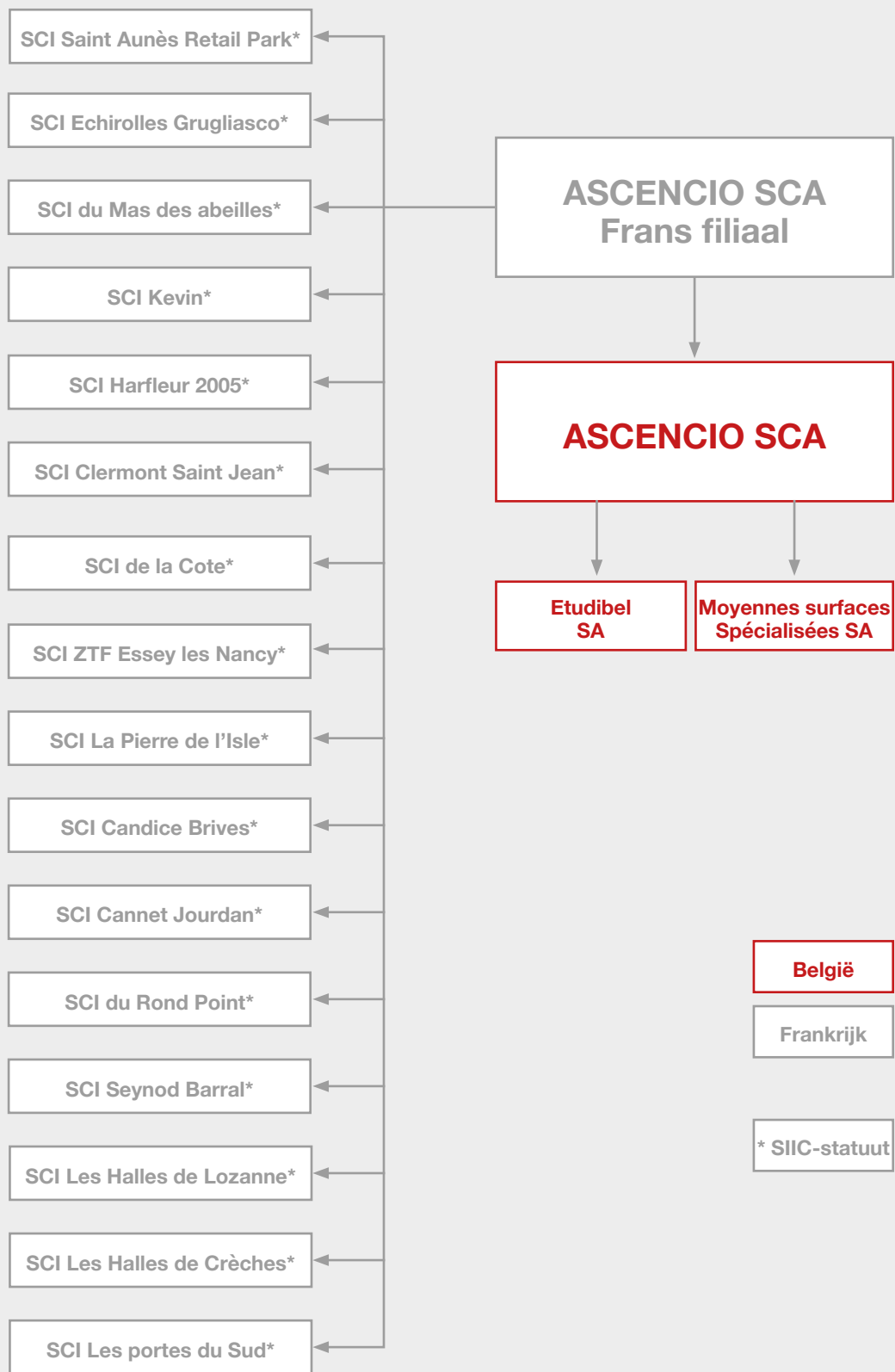
Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

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. Ascencio bezit daarnaast twee Belgische dochterondernemingen en in Frankrijk 15 burgerlijke vastgoedvennootschappen (Sociétés Civiles Immobilières of SCI's). Deze worden weergegeven op onderstaand schema.



Verklaring inzake deugdelijk bestuur (corporate governance)

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

De denkoefening die Ascencio voert met betrekking tot haar deugdelijk bestuur verandert voortdurend en de vennootschap 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 geen secretaris aangesteld in de zin van artikel 2.9 van de Code 2009;
- bovendien heeft Ascencio 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 integraal 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 RISICOBEBEER

Overeenkomstig de geldende regelgeving heeft Ascencio een efficiënt systeem opgezet voor risicobebear en interne controle.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor de risico-inventarisatie en de monitoring van de totstandbrenging van de interne procedures inzake risicobebear. Het uitvoerend management draagt de verantwoordelijkheid voor de totstandbrenging van de processen voor risicobebear en de interne controle.

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

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

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

1 De Code 2009 kan worden geraadpleegd 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.

INTERNE OMGEVING

Het aspect “omgeving” is van essentieel belang en ligt daarom ten grondslag aan het volledige systeem. Dit onderdeel heeft betrekking op het volgende:

- Omschrijving van de ondernemingsstrategie: “Als kernspeler op de markt van commercieel vastgoed positioneert Ascencio zich duidelijk en coherent door overwegend te investeren in middelgrote of grote winkel- en handelsruimten. Deze perifeer gelegen verkoopoppervlakten voor retailactiviteiten liggen in België en Frankrijk. Deze grootschalige winkelcomplexen aan de rand van steden of langs belangrijke verkeersaders naar stadscentra brengen detailhandelaars samen die zich toeleggen op elkaar aanvullende handels- en distributieactiviteiten: voeding, schoeisel, sportartikelen, kleding enz.”
- Duidelijke afbakening van de verantwoordelijkheden: Ascencio is opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (cva) met Ascencio nv als statutaire zaakvoerder. De statutaire zaakvoerder wordt bijgestaan door een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratiecomité en een compliance officer. Het uitvoerend management staat 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 vennootschap 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 vennootschap zo efficiënt mogelijk te stroomlijnen. De raad van bestuur, de auditor en de vastgoeddeskundigen nemen ook deel aan de interne controleomgeving van de vennootschap.
- 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 worden gekozen naargelang van de noden en behoeften van de vennootschap; 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.
- Ascencio bepaalt ten slotte haar kernwaarden en deelt deze binnen en buiten de vennootschap. Deze kernwaarden zijn: ambitie, deskundigheid, nabijheid en bezieling.

RISICOBEOORDELING

Alleen door de risico's juist in te schatten kan de onderneming een daadkrachtige strategie ontplooiën. Zo worden de risico's jaarlijks beoordeeld als onderdeel van het jaar-

verslag van de vennootschap (zie het begin van dit verslag). Verder wordt doorlopend follow-up gegeven aan de in kaart gebrachte risico's tijdens bijeenkomsten van het uitvoerend management, het auditcomité en, last but not least, de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

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, schuldgraad enz.,
- de inning van de handelsvorderingen op te volgen,
- verschillen te onderzoeken tussen het budget en de werkelijke prestaties (plan/werkelijkheid-vergelijking),
- het beginsel van de dubbele goedkeuring na te leven wat betreft facturen, betalingen en het sluiten van overeenkomsten (huurovereenkomsten, kredietovereenkomsten, vastgoedtransacties).

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

Op alle bevoegdheidsniveaus en op alle gebieden wordt controle uitgeoefend: wat betreft financiën (risico verbonden aan de schuldgraad), 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

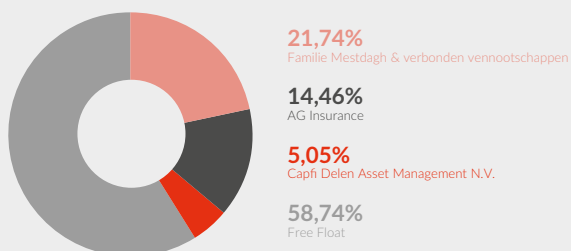
Door te informeren en te communiceren kan de onderneming de bedrijfsvoering beheren, opvolgen en controleren. Aan dit proces wordt concreet invulling gegeven door diverse vormen van formele of informele gegevensuitwisseling tussen het uitvoerend management en de teams, tussen het uitvoerend management 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 worden begeleid 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 2014 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio cva er uit als volgt. Er zijn in totaal 6.037.230 uitgegeven aandelen.



De wettelijke en statutaire drempel¹ voor de transparantie-verklaringen werd vastgelegd op 5% van het totale aantal uitgegeven aandelen die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Aan alle aandelen van Ascencio zijn dezelfde stemrechten verbonden.

Op basis van de ontvangen verklaringen ziet de aandeelhoudersstructuur van Ascencio er op 30 september 2014 uit als volgt:

Familie Mestdagh & verbonden vennootschappen	21,74%	1.312.579
AG Insurance	14,46%	873.223
Capfi Delen Asset Management N.V.	5,05%	305.000
Free float	58,74%	3.546.428
	100,00%	6.037.230

BEHEERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

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

De corporate governance-structuur van Ascencio bestaat uit:

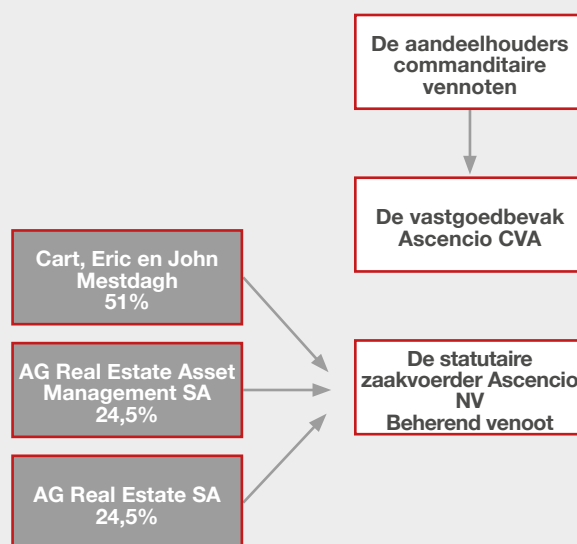
→ de bestuursorganen, te weten:

- de statutaire zaakvoerder van Ascencio cva: Ascencio nv;
- de raad van bestuur en de effectieve leiders van de vennootschap;
- de comités van de raad van bestuur: het auditcomité en het remuneratiecomité.

→ de externe en interne controle instanties:

- intern: het auditcomité, het remuneratiecomité;
- extern: de autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA), de commissaris, de vastgoeddeskundigen;

→ de referentieaandeelhouders: enerzijds Carl, Eric en John Mestdagh en anderzijds AG Real Estate.



DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN ZIJN BE- STUURSORGaan: DE RAAD VAN BESTUUR

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 vennootschap de tussentijdse verklaringen, het financiële halfjaarverslag en het financiële jaarverslag op te stellen alsook elk prospectus of document over een openbaar aanbod van effecten van de vennootschap, overeenkomstig de toepasselijke wet- en regelgeving;
- namens de vennootschap de vastgoeddeskundigen aan te stellen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving;
- het kapitaal van de vennootschap te verhogen binnen het kader van het toegestane kapitaal en namens de vennootschap haar effecten te verwerven of in pand te nemen;
- alle verrichtingen uit te voeren die tot doel hebben de vennootschap, door fusie of anderszins, belangen te laten nemen in welke onderneming dan ook die een identiek doel nastreeft als het hare.

¹ Artikel 16 van de statuten van Ascencio cva.

De beslissingen van de algemene vergadering van de vennootschap, 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 vennootschap 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, onder meer inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, de kwaliteit en de bezetting van gebouwen, de financiële voorwaarden, de financiering over 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 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 jaarrekeningen en halfjaarrekeningen van Ascencio cva op te maken; het beheersverslag aan 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, de juistheid en de 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 referentieaandeelhouders en Ascencio cva, met inachtneming van de regels inzake corporate governance.

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

- dossiers voor de verwerving van vastgoed;

- 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 vervolgens 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 vennootschap.

De raad van bestuur van Ascencio nv is het afgelopen boekjaar 12 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, gedocumenteerd, 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 vennootschap 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 vennootschap en van Ascencio nv;
- (ii) wijziging van het beleid van de vennootschap;

- (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 vennootschap;
- (v) ingrijpende wijzigingen van het businessplan van de vennootschap;
- (vi) benoeming of ontslag van de effectieve leiders van de vennootschap; 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 de statutaire zaakvoerder van Ascencio cva, Ascencio nv, bestaat uit minstens drie bestuurders, van wie minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

De bestuurders tonen aan dat zij voldoen aan de toepasselijke wettelijke vereisten inzake eerbaarheid, ervaring en onafhankelijkheid. De bestuurders worden in regel verkozen voor een termijn van 4 jaar en hun mandaat is verlengbaar. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen zonder schadevergoeding.

De gewone algemene vergadering van Ascencio nv heeft de opdracht van alle bestuurders op 14 jun 2013 verlengd voor een termijn van vier jaar, zijnde tot de gewone algemene vergadering van Ascencio nv die plaatsvindt in juni 2017.

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 referentieaandeelhouders, 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 referentieaandeelhouders worden aangewezen in gemeenschappelijk overleg tussen AG Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh. Zij dienen te voldoen aan

de criteria in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

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

De 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.

DE 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 vennootschap;
- 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 tijde vragen 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;
- 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 vennootschap; ter uitvoering van zijn opdracht kan hij van de bestuurders, kaderleden en aangestelden van de vennootschap alle

openhoudingen en inlichtingen vorderen en alle verificaties verrichten die hij nodig acht;

- treedt op als voorzitter en geeft leiding aan de algemene aandeelhoudersvergaderingen van de vennootschap en ziet erop toe dat die doelmatig verlopen.

DE BESTUURDERS

De gewone algemene vergadering van Ascencio nv heeft de opdracht van alle bestuurders op 14 jun 2013 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 aandeelhouders, niet-uitvoerend bestuurder

RPM 427 151 772

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

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 SA, gedelegeerd bestuurder van Equilis nv, New Mecco nv, NEG SA, CSE H2 sprl, Domaine des Masques SARL, bestuurder van Construct Me nv, Innode nv, GM & Cie nv, en andere vennootschappen van de groep Mestdagh.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: binnen vennootschappen van de groep Mestdagh: New GM, New HM, New JM, New Magda³

Serge Fautré⁴, 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). Voorheen bekleedde hij functies bij Belgacom, JP Morgan, Glaverbel en Citibank. Hij startte zijn professionele 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 2012⁵

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

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

Benoît Godts⁶, 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) bekleedde hij verschillende leidinggevende functies binnen de Groep Brussel Lambert. In 1992 trad Benoît Godts als secretaris-generaal in dienst bij de vastgoedgroep Bernheim-Comofi, waar hij vervolgens transacties met vastgoedcertificaten heeft ontwikkeld en heeft meegewerkt aan de oprichting van de GVV Befimmo.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

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

SA Gernel⁷ vertegenwoordigd door Fabienne D'Ans, niet-uitvoerend bestuurder

RPR 0428 002 602

Rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

Fabienne D'Ans is directrice van het coördinatiecentrum van de Groep Mestdagh (Gernel nv) sinds december 1998 en is financieel verantwoordelijke van de Groep Mestdagh (verantwoordelijk voor financiën, bankrelaties, onderhandelingen over beleggingen en leningen, financiële deelnemingen).

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 studiebureau 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"

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 Bestuurder aangesteld door AG Insurance.
5 Datum van coöptatie door de raad van bestuur – bevestigd door de gewone algemene vergadering van Ascencio nv van 14 juni 2012.

6 Bestuurder aangesteld door AG Real Estate.
7 Bestuurder aangesteld door Carl, Eric en John Mestdagh.

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 in 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

Thomas Spitaels diende zijn ontslag in als bestuurder, met ingang van 17 januari 2014.

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 functies 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 de bank 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

ALGEMEEN DIRECTEUR

SOMABRI bvba, vertegenwoordigd door Marc Brisack.

Marc Brisack is sinds 1998 actief binnen de sector van het Belgische vastgoed. Hij werkte 3 jaar bij makelaar Catella Codemer alvorens hij in 2001 de overstap maakte naar de groep Bernheim Comofi.

Na de overname van Bernheim door AG Insurance, in 2002, werd hij Head of Asset Management voor AG Real Estate, tot februari 2009. De portefeuille van AG Insurance omvatte op dat moment ruim 500 miljoen euro aan commercieel vastgoed, verdeeld over shoppingcenters (City 2, Woluwe, Ninia), centrumwinkels (Meir in Antwerpen, Veldstraat in Gent) en perifeer gelegen winkelpanden.

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 bestuur-

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 euro,
- c) jaarlijkse netto-omzet van minder dan of gelijk aan 50.000.000 euro.

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

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.

der 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.

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 verleening van bijkomende diensten aan de onderneming.

Het auditcomité brengt regelmatig verslag uit 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:

- driemaandelijkse, 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;
- kapitaalverhoging.

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.

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

REMUNERATIECOMITÉ

Het remuneratiecomité werd op 17 mei 2011 opgericht door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en bestond uit drie leden, de heren Thomas Spitaels en Damien Fontaine en de bvba CAI, tot het ontslag van de heer Spitaels op 17 januari 2014. Op de datum van dit jaarverslag is de opvolg(st)er van de heer Spitaels in de raad van bestuur en het remuneratiecomité nog niet aangesteld.

Door het ontslag van de heer Spitaels beantwoordt het remuneratiecomité niet meer aan het wettelijke voorschrift van artikel 526quater van het Wetboek van vennootschappen. Bovendien beantwoordt het remuneratiecomité niet aan de Corporate Governance Code, aangezien het geen benoemingscomité is dat aanbevelingen formuleert aan de raad van bestuur over 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 het afgelopen boekjaar éénmaal bijeengekomen.

Het remuneratiecomité heeft een adviserende en bijstandsrol ten 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 en brengt verslag uit 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 vennootschap.

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 van 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;
- het remuneratieverslag toelichten op de jaarlijkse algemene aandeelhoudersvergadering;
- minstens eenmaal per jaar en voorafgaand aan de goedkeuring van het budget met de algemeen directeur het onderzoek van het remuneratiebeleid 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 hierover verslag uitgebracht bij 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 de toepasselijke reglementering:

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

Alle leden van het management zijn belast met de bedrijfsvoering van de vennootschap en dienen haar beleid vast te leggen in overeenstemming met de besluiten van de raad van bestuur 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 van de statutaire zaakvoerder moeten worden voorgelegd.

BELANGENCONFLICTENREGELING

De mechanismen die worden ingevoerd, hebben te allen tijde tot doel belangenconflicten te voorkomen. Om deze mechanismen te bepalen, moeten de identiteit en de opdracht van de referentieaandeelhouders in de vennootschap worden vastgelegd. Er kunnen belangenconflicten ontstaan als ge-

volg van de bestaande interacties tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouders aangezien zij als vastgoedprofessionals op dezelfde markten actief zijn.

IDENTITEIT EN TAAKSTELLING VAN DE REFERENTIEAANDEELHOUDERS

De referentieaandeelhouders 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 op het vlak van de distributie van voeding en heeft gelijklopend met deze activiteit een groeipool 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.

De referentieaandeelhouders hebben zich voorgenomen in hun taakvervulling de continuïteit centraal te plaatsen en daaraan een ondersteunende dimensie te geven.

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

De referentieaandeelhouders 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.

VOORKOMING EN BEHEERSING VAN BELANGENCONFLICTEN

Daartoe worden de volgende regelingen toegepast:

- minstens drie leden van de raad van bestuur van Ascencio nv dienen onafhankelijke bestuurders 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 Ascencio en de vennootschappen van de groep Mestdagh aanleiding geeft tot belangenconflicten tussen de groep Mestdagh en de ven-

nootschap, is de raad van bestuur van Ascencio nv als enige bevoegd, zonder mogelijkheid van delegatie, te beslissen een huurovereenkomst tussen de vennootschap en een vennootschap van de groep Mestdag 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 Ascencio en de referentieaandeelhouders, wanneer een beslissing van de raad van bestuur van Ascencio nv betrekking heeft op het afsluiten, verlengen, opzeggen of wijzigen van een huurovereenkomst tussen de vennootschap en een vennootschap van de groep Mestdag, dienen de bestuurders die benoemd werden op voorstel van Carl, Eric en John Mestdag 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 beslissing van de raad van bestuur van Ascencio nv betrekking heeft op het afsluiten, verlengen, opzeggen of wijzigen van een huurovereenkomst tussen de vennootschap en een vennootschap van de groep AG Real Estate;
- de groep AG Real Estate en de groep Mestdag 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 referentieaandeelhouders (of hun vertegenwoordiger bij Ascencio nv) en die van de vennootschap, hebben AG Real Estate en de vennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent enerzijds, en Carl, Eric en John Mestdag en de vennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefenen anderzijds, een voorkeursrecht verleend aan de vennootschap op bepaalde "investeringsproducten" in de detailhandelssector die haar mogelijkerwijs worden voorgesteld;
- Ascencio nv heeft, in haar hoedanigheid van statutaire zaakvoerder, recht op een vergoeding naar evenredigheid

van het dividend van de vennootschap: haar belangen zijn bijgevolg afgestemd op die van alle aandeelhouders van de vennootschap.

- de zaakvoerder brengt verslag uit aan de aandeelhoudersvergadering over de belangenconflicten die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan.

Voorkeursrecht ten gunste van de vennootschap

Zoals hierboven aangegeven, hebben AG Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdag 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 Mestdag en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds zich ertoe verbonden een dergelijk investeringsproduct waarvoor de vennootschap belangstelling heeft getoond, niet te verwerven.

Overigens hebben AG Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdag en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds zich ertoe verbonden de vennootschap (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 vennootschap. Indien de vennootschap belangstelling toont voor een dergelijk project, hebben AG Real Estate en Carl, Eric en John Mestdag zich ertoe verbonden al het mogelijke te doen om de vennootschap 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 vennootschap.

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 worden gebruikt, bestemd zijn voor gebruik of de afgelopen drie jaar werden gebruikt 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 gebouwcomplex te verwerven teneinde de bestaande rechten daarin veilig te stellen.

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 alle bepalingen van toepasselijke reglementering.

Voor transparantiedoelstellingen die samenhangen met de bijzondere structuur van de vennootschap (naamloze vennootschap die statutaire zaakvoerder is van de commanditaire vennootschap op aandelen, de vennootschap), 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 vennootschap en de referentieaandeelhouders. Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen is evenwel niet van toepassing op de gebruikelijke verrichtingen die worden afgesloten onder marktconforme voorwaarden.

Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen is wel van toepassing in geval van verrichting tussen Ascencio cva (of een van haar filialen) en een verbonden vennootschap (niet zijnde een filiaal), met uitzondering van de gebruikelijke verrichtingen die worden uitgevoerd onder marktconforme voorwaarden, de verrichtingen die minder dan één procent van het geconsolideerde nettoactief vertegenwoordigen en de verrichtingen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren.

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

De op de vennootschap toepasselijke reglementering¹ geldt in het hypothetische geval dat een van de in deze artikelen bedoelde personen optreedt als tegenpartij van de vennootschap 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 referentieaandeelhouders of een verbonden vennootschap, een bestuurder, een effectieve leider of een lasthebber van de vennootschap, de referentieaandeelhouders 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 strategie 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).
- De procedure is niet van toepassing bij:
 - 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 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 van de vennootschap;
 - de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de vennootschap of van een van haar dochtervennootschappen mits die verrichtingen onder marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

BELANGENCONFLICTEN TIJDENS HET AFGELOPEN BOEKJAAR

Het afgelopen boekjaar heeft geen enkele verrichting 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 moeten worden voorgelegd aan een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk deskundige. Bovendien heeft geen enkele verrichting aanleiding gegeven tot toepassing van de hoger beschreven informatieprocedure. Ten slotte heeft geen enkele beslissing aanleiding gegeven tot toepassing van de procedure zoals bedoeld in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.

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. in hun hoedanigheid van persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid bij een emittent, de statutaire zaakvoerder, de bestuurders en de effectieve leiders van Ascencio alsook voor elke persoon die valt onder een arbeids- of consultancyovereenkomst met Ascencio cva of Ascencio nv en die vanwege zijn functie kan beschikken over voorkennis en tevens de bevoegdheid bezit ma-

1 De bepalingen voor de procedure die van toepassing is in geval van een belangenconflict blijven identiek bij een wijziging van status naar GVV.

- nagementbeslissingen 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 VERBODSPERIODEN

De hierboven genoemde personen mogen enkel transacties op de effecten van de vennootschap uitvoeren of laten uitvoeren buiten de gesloten en verbodsperioden, en wel in zoverre ze niet over voorkennis beschikken.

De gesloten en verbodsperioden zijn:

- a. de periode die aanvangt vanaf de dag volgend op de balansdatum van elk kwartaal, tot en met op de dag van de publicatie van de kwartaal-, halfjaar- of jaarresultaten;
- b. de dag waarop bevoorrechte informatie wordt gepubliceerd.

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

Elke transactie waarop dit gedeelte betrekking heeft en die wordt uitgevoerd door een persoon zoals bedoeld onder punt 2 (a) moet openbaar worden gemaakt in zodanige mate en op zodanige wijze als voorgeschreven in de toepasselijke wetten.

COMPLIANCE OFFICER

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

- telkens wanneer een van de personen waarop het onderhavige deel van toepassing is, beoogt transacties op de effecten van Ascencio cva uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde, deze informeren over de voorwaarden waaraan voornoemde transacties dienen te voldoen (met name de openings- en sluitingsperioden); 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;
- ten slotte, erop toezien dat de op de vennootschap toepasselijke bepalingen worden nageleefd.

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.

KAPITAALSTRUCTUUR

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio cva bedraagt 36.223.380 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.037.230 aandelen per 30 september 2014. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, allemaal volgestort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één enkele aandelencategorie.

BEPERKING INZAKE OVERDRACHT VAN EFFECTEN

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

BIJZONDERE ZEGGENSCHAPSRECHTEN

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

AANDELENPLAN VOOR WERKNEMERS

Er bestaat geen aandelenplan voor werknemers.

BEPERKING VAN HET STEMRECHT

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

AANDEELHOUDERSOVEREENKOMSTEN

De aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap, Ascencio nv (de referentieaandeelhouders), hebben ten eigen gunste voorkeursrechten, koopties (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 een bindend akkoord van onderling overleg tussen de leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen dat betrekking heeft op de uitoefening van hun stemrechten en dat beoogt een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren. Dit akkoord heeft tevens betrekking op de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten.

REGELS INZAKE DE BENOEMING EN DE VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN ALSOOK MET BETREKKING TOT DE STATUTENWIJZIGING

Krachtens de overeenkomsten die werden gesloten tussen de referentieaandeelhouders¹ worden de bestuurders van Ascencio nv aangeduid met inachtneming van de hieronder uiteengezette beginselen:

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

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 25.037.250 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 over te dragen wanneer deze verwerving

of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging werd hernieuwd voor een periode van drie jaar op de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011.

Bij de buitengewone algemene vergadering van Ascencio cva van 18 december 2014 heeft de statutaire zaakvoerder van Ascencio de aandeelhouders van de vennootschap voorgesteld om deze machtiging te vernieuwen.

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.

Het voorbije boekjaar stemde het bedrag van deze vergoeding overeen met 221.250 EUR.

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.

Op 1 september 2014 hebben de bij het onderling overleg betrokken leden, zijnde de negen leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen, verklaard dat zij onder de drempel van 30% zijn gedaald, en samen meer dan 22,98% van de aandelen en bijgevolg van de stemrechten

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.

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.

van Ascencio cva bezitten. De regeling tot vrijstelling van de biedplicht komt hiermee te vervallen. Indien de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen opnieuw boven de drempel van 30% zouden uitstijgen, dienen zij een openbaar overnameaanbod uit te brengen.

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 BETREFFENDE DE ALGEMENE PRINCIPES VAN HET REMUNERATIEBELEID

Het beginsel van continuïteit met het verleden wordt gehandhaafd. Het remuneratiecomité is tijdens het boekjaar eenmaal bijeengekomen om het remuneratiebeleid voor de bestuurders en de effectieve leiders vast te leggen.

Dit remuneratiebeleid maakt wezenlijk deel uit van het corporate governance-charter van de vennootschap, dat werd gepubliceerd 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 vennootschap, 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 bestuurders¹

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.

¹ De raad van bestuur van Ascencio nv is uitsluitend samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders, onder wie drie onafhankelijke bestuurders in de zin van de wet.

Effectieve leiders

De individuele remuneratie van de effectieve leiders werd 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 betreffende de samenstelling van de remuneratie van de statutaire zaakvoerder, bestuurders en effectieve leiders

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

STATUTAIRE ZAAKVOERDER

De zaakvoerder ontvangt een deel van de door de vennootschap geboekte winst. Hij heeft bovendien recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het beheer van de vennootschap, en wel op zodanige wijze dat zijn vaste deel een nettoprocentage uitmaakt. Het aandeel 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 deel is verschuldigd op de laatste dag van het betreffende boekjaar maar is pas betaalbaar na goedkeuring van het dividend door de algemene vergadering van de vennootschap. 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 vennootschap, loopt dus gelijk met het belang van alle aandeelhouders.

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de remuneratie van de zaakvoerder 616.000 EUR.

DE 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 zal ook presentiegeld worden toegekend aan de bestuurders die belast worden met bijzondere adviesopdrachten.

Met de bestuurders werd geen enkel arbeidscontract gesloten. De remuneratie van de bestuurders is niet rechtstreeks of onrechtstreeks gelinkt met de door de vennootschap uitgevoerde verrichtingen. De bestuurders ontvangen geen aandelenopties.

Voor het afgelopen boekjaar zullen de leden van de raad van bestuur in totaal 119.000 EUR ontvangen. Dit bedrag zal worden betaald in de loop van juni 2015 na de gewone algemene vergadering van de statutaire aandeelhouder.

	CAI bvba	Gernel nv	Benoît Godts	Serge Fautré	Jean-Luc Calonger	Thomas Spitaels	Damien Fontaine	Yves Klein
Raad van bestuur	11	9	8	7	6	2	7	9
Auditcomité			4					4
Remuneratiecomité	1						1	
TOTAAL aanwezigheid	12	9	12	7	6	2	8	13
Basisremuneratie	15000	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Zitpenningen (1.000 EUR)	12000	9000	12000	7000	6000	2000	8000	13000
Totaal EUR	27.000 €	14.000 €	17.000 €	12.000 €	11.000 €	7.000 €	13.000 €	18.000 €
	119.000 €							

HET MANAGEMENT

De remuneratie van de effectieve leiders van de vennootschap 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 vennootschap betaald.

De basisremuneratie wordt vastgelegd volgens eenieders verantwoordelijkheden en bekwaamheden, en wordt geïndexeerd indien de betrokkene in het kader van een arbeids-overeenkomst 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. Voor zijn advies aan de raad van bestuur worden de kwalitatieve beoordelingscriteria door het remuneratiecomité over de hele linie getoetst.

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 vennootschap.

De leden van management genieten geen enkel aandelen- noch pensioenplan.

- Algemeen directeur

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

- een jaarlijkse vaste remuneratie van 225.000 EUR,
- een variabele remuneratie van 50.000 EUR die door het remuneratiecomité wordt vastgelegd op basis van nauwkeurige criteria. Deze variabele remuneratie werd in 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 variabele basisremuneratie van de andere effectieve leiders bedraagt voor het afgelopen boekjaar in totaal 235.000 EUR.

De leiders die hun functie uitoefenen in het kader van een arbeidsovereenkomst hebben ook recht op andere voordelen, zoals: hospitalisatieverzekering van DKV, groepsverzekering, maaltijdcheques, ecocheques, bedrijfswagen, terugbetaling van beroepskosten en terbeschikkingstelling van een pc en mobiele telefoon. De totale kosten van deze voordelen in natura bedragen naar schatting 49.000 EUR.

Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 30 september 2014

ALGEMENE TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN PER 30 SEPTEMBER 2014

GECONSOLIDEERDE BALANS ('000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
ACTIVA	493.162	381.852
Vaste activa	478.450	377.041
Vlottende activa	14.712	4.811
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	493.162	381.852
Eigen vermogen	274.143	195.612
Langlopende verplichtingen	186.946	137.841
Kortlopende verplichtingen	32.072	48.399

ACTIVA

Op 30 september 2014 werden de gebouwen gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald door de norm IAS 40 en met inbegrip van de projecten in ontwikkeling), voor een bedrag van 477,3 miljoen EUR, waarvan

- 322,8 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 154,5 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk.

De vastgoedbeleggingen (inclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten) vertegenwoordigen 96,8% van het geconsolideerde actief.

De vlottende activa op de balans vertegenwoordigen 14,7 miljoen EUR, met hoofdzakelijk

- 6,9 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop;
- 3,5 miljoen EUR aan handelsvorderingen;
- 2,7 miljoen EUR aan cash.

VERPLICHTINGEN

Op 30 september 2014 bedraagt het eigen vermogen 274,1 miljoen EUR, tegenover 195,6 miljoen EUR op 30 september 2013. Deze stijging wordt hoofdzakelijk verklaard door de succesvolle kapitaalsverhoging in maart 2014.

De financiële schulden bedragen 178,4 miljoen EUR op 30 september 2014, waarvan

- 154,6 miljoen EUR op meer dan een jaar;
- 23,8 miljoen EUR op minder dan een jaar.

Naast de financiële schulden op meer dan een jaar omvatten de langlopende verplichtingen hoofdzakelijk de negatieve waarde van de dekkingsinstrumenten (16,9 miljoen EUR) en een uitgestelde belasting van 12,3 miljoen EUR, zijnde het bedrag van de geraamde Exit Taks in geval van een fusie van de dochteronderneming Moyennes Surfaces Spécialisées met Ascencio.

Ingevolge de kapitaalsverhoging van 31 maart 2014 is de schuldratio van de vennootschap aanzienlijk teruggebracht, tot 38,1%, tegenover 44,7% op 30 september 2013.

Ascencio beschikt nu over een investeringscapaciteit van 86 miljoen EUR alvorens haar schuldratio opnieuw boven de 50% uitkomt. Hierdoor kan de vennootschap haar groei voortzetten via overnames van in België en in Frankrijk gelegen bijkomende panden die aansluiten bij haar strategie en voldoen aan haar criteria op het vlak van kwaliteit en rentabiliteit.

	30/09/2014	30/09/2013
Schuldratio ¹	38,1%	44,7%
Diversificatieratio ²	11%	13%
Intrinsieke waarde voor winstuitkering (EUR)	45,41	46,29
Totaal aantal bestaande aandelen	6.037.230	4.226.061

Geconsolideerde resultaten ('000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
HUURINKOMSTEN	32.715	26.500
VASTGOEDRESULTAAT	32.453	26.103
Andere operationele opbrengsten en kosten	-104	183
Vastgoedkosten	-2.142	-2.312
Algemene kosten	-2.700	-2.252
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	27.507	21.722
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	9	5
Interestkosten	-6.807	-5.971
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-215	-139
Belastingen op het courant nettoresultaat	-1.229	0
COURANT NETTORESULTAAT	19.266	15.616
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-114	-13
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-151	-2.028
Ander portefeuilleresultaat	-85	-465
Resultaat op de portefeuille	-351	-2.506
Impact IAS 39 (variatie van de reële waarde van de IRS)	-3.553	3.301
Exit Tax	-1.192	0
NETTORESULTAAT	14.170	16.411

Resultaat per aandeel (EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,75	3,70
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,76	3,88

AANTAL AANDELEN	30/09/2014	30/09/2013
Gemiddeld gewogen aantal aandelen	5.131.646	4.226.061
Totaal aantal bestaande aandelen	6.037.230	4.226.061

1 Schuldratio berekend volgens de toepasselijke wetgeving

2 De diversificatieratio vertegenwoordigt de verhouding van de huurgelden die betaald worden door de groep Mestdag, op het totaal van de geïnde huurgelden

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De huurinkomsten voor het lopend boekjaar bedragen 32,7 miljoen EUR, een toename met 23,5% ten opzichte van de huurinkomsten op 30 september 2013. Deze sterke stijging is het gevolg van belangrijke investeringen tijdens het boekjaar.

De operationele winstmarge¹ bedraagt 84,1% voor het boekjaar afgesloten op 30 september 2014, tegenover 82,0% voor het vorige boekjaar.

Het courant nettoresultaat bedraagt 19,3 miljoen EUR, een toename met 23,4% ten opzichte van het vorige boekjaar.

Uitgedrukt per aandeel, en rekening houdende met de 1.811.169 nieuw uitgegeven aandelen van 31 maart 2014, bedraagt het courante nettoresultaat op 30 september 2014 3,75 EUR per aandeel, tegenover 3,70 EUR op 30 september 2013.

De rentelasten bedragen 6,8 miljoen EUR, tegenover 6,0 miljoen EUR op 30 september 2013. De stijging is het gevolg van de volledige financiering door bankleningen van de investeringen tijdens het boekjaar 2013/2014.

De gemiddelde kost van het vreemd vermogen over de twaalf maanden van het boekjaar bedraagt 3,69% (marges inbegrepen), tegenover 3,79% voor het boekjaar 2012/2013.

De belastingen op het courant nettoresultaat (1,2 miljoen EUR) omvatten hoofdzakelijk de belastingen verbonden met de resultaten van de panden die in december bij de Cora-groep werden aangekocht, en die worden uitgebaat door een 100% dochterbedrijf van Ascencio dat niet werkzaam is onder een statuut dat vergelijkbaar is met dat van de vennootschap.

Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt 14,2 miljoen EUR, tegenover 16,4 miljoen EUR in 2012/2013. De daling is het gevolg van twee niet-recurrente elementen:

- enerzijds een daling van de reële waarde van de dekkingsinstrumenten ten belope van 3,6 miljoen EUR, tegenover een stijging van 3,3 miljoen op 30 september 2013. Deze daling is een niet-monetair element dat geen impact heeft op de cash-flow van de vennootschap.
- anderzijds de exit tax (1,2 miljoen EUR) in verband met de verwerving van het pand in Chalon-sur-Saône in december 2013.

INTRINSIEKE WAARDE PER AANDEEL

	30/09/2014	30/09/2013
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) conform IFRS ('000 EUR)	274.143	195.612
NAV conform IFRS per aandeel (EUR)	45,41	46,29
<u>Aanpassingen:</u>		
Reële waarde van de financiële instrumenten ('000 EUR)	16.854	13.301
INTRINSIEKE WAARDE (NAV) EPRA ('000 EUR) (1)	290.997	208.913
Aantal aandelen	6.037.230	4.226.061
EPRA NAV per aandeel (EUR) (1)	48,20	49,43

1 Operationele winstmarge = Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille / Huurinkomsten
2 Na impact van renteaftrekkingsinstrumenten

HISTORISCH OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN¹

Het jaarverslag van het voorgaande boekjaar 2012/2013 werd goedgekeurd als registratiedocument en wordt onder verwijzing opgenomen in voorliggend document. In dit jaar-

verslag is met name rekening gehouden met de toelichtingen bij de jaarrekening van het voorgaande boekjaar. Dit verslag kan worden geraadpleegd op onze website www.ascencio.be. De statutaire zaakvoerder verklaart en bevestigt dat de historische financiële gegevens wel degelijk werden nagekeken.

GECONSOLIDEERDE BALANS ('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
ACTIVA	381.852	368.516	344.355
Vaste activa	377.041	359.357	334.330
Vlottende activa	4.811	9.159	10.025
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	381.852	368.516	344.355
Eigen vermogen	195.612	187.887	189.414
Langlopende verplichtingen	137.841	170.428	148.055
Kortlopende verplichtingen	48.399	10.201	6.886
Schuldratio ²	44,7%	43,7%	41,3%
Diversificatieratio ³	13,0%	14,5%	13,5%
Intrinsieke waarde per aandeel voor winstuitkering (EUR)	46,29	45,03	45,39
Totaal aantal bestaande aandelen	4.226.061	4.172.875	4.172.875
Geconsolideerde resultaten ('000 EUR)	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Vastgoedresultaat	26.103	24.689	21.015
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	21.722	20.149	16.804
Resultaat op de portefeuille	-2.506	1.560	1.122
Impact IAS 39 (variatie in de reële waarde van de IRS)	3.301	-5.461	-533
Nettoresultaat	16.411	10.071	12.510
Brutodividend	12.678	11.350	11.340
Resultaat per aandeel (EUR)	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,70	3,35	2,86
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,88	2,41	3,00
Brutodividend	3,00	2,72	2,72
Nettodividend	2,25	2,04	2,31

1 Geconsolideerde jaarrekeningen afgesloten per 30 september 2013, 2012 en 2011
2 Ratio d'endettement calculé conformément à l'AR du 7 décembre 2010
3 Le ratio de diversification représente le ratio du loyer payé par le Groupe Mestdagh sur le total des loyers perçus

Resultaatverwerking voor het boekjaar 2014

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

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Statutaire nettoresultaat	14.170	16.579
+ Afschrijvingen	70	26
+ Waardeverminderingen	106	210
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-75	1.771
(Waardeverandering van financiële deelnemingen)	3.626	-3.214
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	85	173
(Waardeveranderingen van financiële instrumenten)	114	13
+/- Andere niet-monetaire resultaten	227	257
= Gecorrigeerd nettoresultaat (A)	18.323	15.815
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	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) =	18.323	15.815
Totaal (80% x (A) + (B))	14.658	12.652
Uitgekeerd bedrag	15.395	12.678
% van het uitgekeerde uitkeerbare bedrag	84,02%	80,16%

Rekening houdend met het gecorrigeerd nettoresultaat voor het boekjaar zal de statutaire zaakvoerder bij de algemene vergadering van 2 februari 2015 voorstellen een brutodividend uit te keren van 1,50 EUR voor coupon nr. 10 (geknipt op 10 maart 2014) en van 1,50 EUR voor coupon nr. 11.

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

	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2012
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,75	3,70	3,35
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,76	3,88	2,41
Brutodividend per aandeel ¹	3,00	3,00	2,72
Nettodividend per aandeel	2,25 ²	2,25 ²	2,04 ²

1 Voor 2013/2014 betreft het een dividendvoorstel dat zal worden voorgelegd op de gewone algemene vergadering van 2 februari 2015, met name van 1,50 EUR per coupon nr. 10 en van 1,50 EUR per coupon nr. 11

2 Op basis van een onroerende voorheffing van 25%

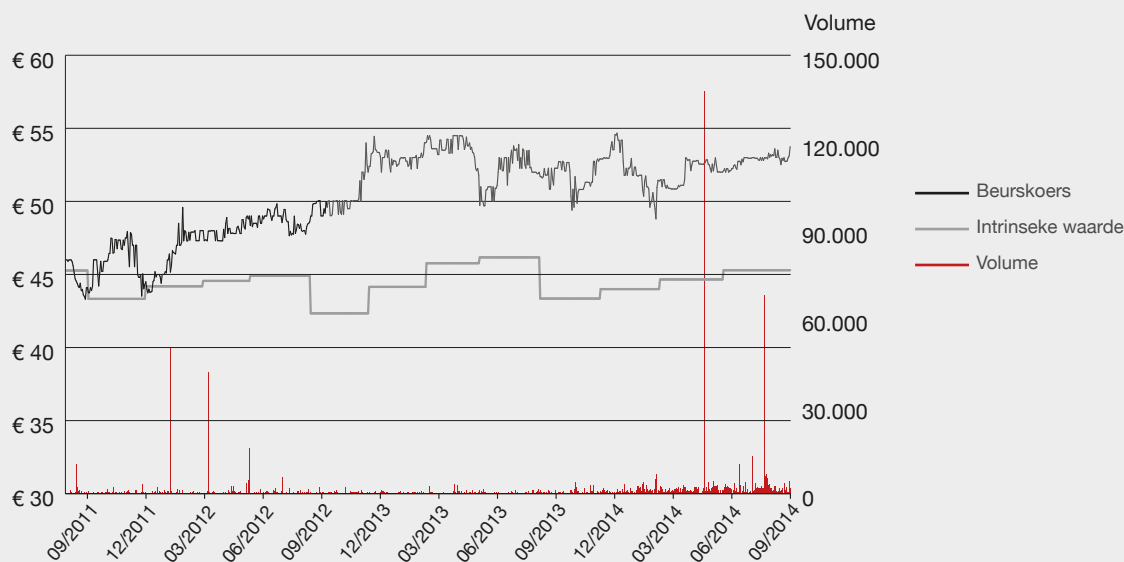
De volgende tabel vermeldt het eigen vermogen dat niet voor uitkering vatbaar is overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen:

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal (+)	35.306	24.439
Niet-beschikbare uitgiftepremies overeenkomstig de statuten (+)	226.932	158.057
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+) *	2.678	2.830
Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-8.107	-5.362
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 (+/-)	-16.847	-13.221
Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	239.962	166.743
Enkelvoudig eigen vermogen na uitkering	258.585	182.798
Resterende marge na uitkering	18.623	16.055

(*) Na aftrek van 5.828.000 EUR aan reserves voor variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen die bij de algemene vergadering van 15/09/2009 werden gemeld.

ASCENCIO TER BEURZE

ONTWIKKELING VAN DE SLOTKOERS EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE¹



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

De beurskoers vertoont op de balansdatum van het boekjaar een stijging van 3,4%, ongeacht de uitgifte, op 31 maart 2014, van 1.811.869 nieuwe aandelen tegen een uitgifte-

koers van 45 EUR per aandeel. Op 30 september 2014 bedroeg de aandelenkoers 53,75 EUR, tegenover 52 EUR op 30 september 2013. De beurswaarde komt daardoor uit op circa 325 miljoen EUR.

AGIO

De intrinsieke waarde per aandeel, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële instrumenten, bedraagt 45,41 EUR op 30 september 2014 (tegenover 46,29 EUR op 30 september 2013). Het Ascencio-aandeel werd dus verhandeld met een agio van 18%.

DIVIDEND

De zaakvoerder zal bij de gewone algemene vergadering voorstellen om een bruto dividend van 1,5 EUR per coupon nr. 10 en van 1,5 EUR per coupon nr. 11 uit te keren, dus een

¹ Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 30 september 2014. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee publicaties van resultaten.

² Op basis van de slotkoers van 30 september 2013 (52,00 EUR), vertegenwoordigde het tijdens het voorgaande boekjaar uitgekeerde bruto dividend een bruto rendement van 5,76%

totaal van 3,00 EUR per aandeel voor de aandeelhouders die de beide coupons bezitten. Op basis van de slotkoers van 30 september 2014 (53,75 EUR), betekent dit een bruto rendement van 5,58%². Rekening houdend met de koerswinst die van 1 oktober 2013 tot 30 september 2014 werd opgetekend, bereikt de return dit jaar 9%.

TRANSACTIEVOLUMES EN OMLOOPSNELHEID

Ascencio noteert sinds februari 2007 op Euronext Brussels.

Het aandeelhouderschap van de vennootschap is 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 2013 tot 30 september 2014 werden 553.392 aandelen ter beurse verhandeld, wat neerkomt op een omloopsnelheid van de vrij verhandelbare aandelen (free float velocity) van 10,8%.

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

Met het oog op een betere liquiditeit van het effect, heeft de raad van bestuur van de zaakvoerder beslist om een liquiditeits- en marktactiveringsovereenkomst af te sluiten met Petercam. Bijgevolg wordt het Ascencio-aandeel sinds februari 2014 verhandeld op de continumarkt.

	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2012
Aantal genoteerde aandelen	6.037.230	4.226.061	4.172.875
Aantal uitgegeven aandelen	6.037.230	4.226.061	4.172.875
Beurswaarde op basis van de slotkoers (EUR)	324.501.112	219.755.172	202.801.725
Slotkoers per 30 september (EUR)	53,75	52,00	48,60
Hoogste koers (EUR)	54,67	54,50	49,83
Laagste koers (EUR)	48,80	49,00	43,52
Gemiddelde koers (EUR)	52,17	52,16	47,20
Jaarlijks transactievolume	553.392	89.929	213.507
Omloopsnelheid	10,8%	2,13%	5,12%
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	45,41	46,29	45,03
Brutodividend per aandeel (EUR)	3,00	3,00	2,72
Nettodividend per aandeel (EUR)	2,25	2,25	2,040
Pay out ratio op basis van statutaire nettoresultaat	84,02%	80,2%	86,8%

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER¹

Gewone algemene vergadering	2 februari 2015 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2014	5 maart 2015
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2015	11 juni 2015
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2015	6 augustus 2015
Jaarbericht per 30 september 2015	30 november 2015
Gewone algemene vergadering	29 januari 2016 om 14u30
Betaalbaarstelling van het dividend ("payment date")	5 februari 2016

¹ Data onder voorbehoud

VASTGOED-VERSLAG

Trends op de vastgoedmarkt in België¹

CONJUNCTUUR

De opleving van de groei die zich eind 2013 in België inzette, hield aan tijdens de eerste helft van dit jaar. Na meerdere jaren van inkrimping waren de bedrijfsinvesteringen een van de motoren voor het herstel, onder impuls van de exportgroei en een bescheiden toename van de gezinsbestedingen. In tegenstelling tot de voorgaande sombere jaren, dragen de overheidsuitgaven niet meer positief bij tot de economische activiteit. Sinds een jaar wordt de buikriem nog strakker aangehaald, een tendens die wellicht nog twee tot drie jaar zal aanhouden.

Na een duidelijk herstel doorheen heel 2013 is het consumentenvertrouwen er in de eerste helft van 2014 op achteruitgegaan. Als gevolg daarvan verwachten we slechts een matig herstel van de binnenlandse vraag. Bovendien blijft de economische en politieke context in de eurozone onzeker, wat de export alvast geen duw in de rug zal geven noch het vertrouwen van de gezinnen op korte termijn volledig zal herstellen.

Het monetaire beleid in de eurozone zal daarentegen wellicht zeer soepel blijven. Dit zou enerzijds de financiële gezondheid van de ondernemingen en gezinnen moeten ondersteunen en anderzijds de koers van de euro op een relatief laag niveau moeten houden, wat de export ten goede komt. De inflatie blijft echter gevaarlijk laag, wat op korte en middellange termijn voor onzekerheid zorgt en een risico vormt voor de investeringen en de consumptie.

Alles bij elkaar genomen blijven de huidige economische groeivoorzichten voor België in 2014 relatief onveranderd

op 1,1% voor 2014 en 1,5% voor 2015 (Federaal Planbureau).

HUURMARKT

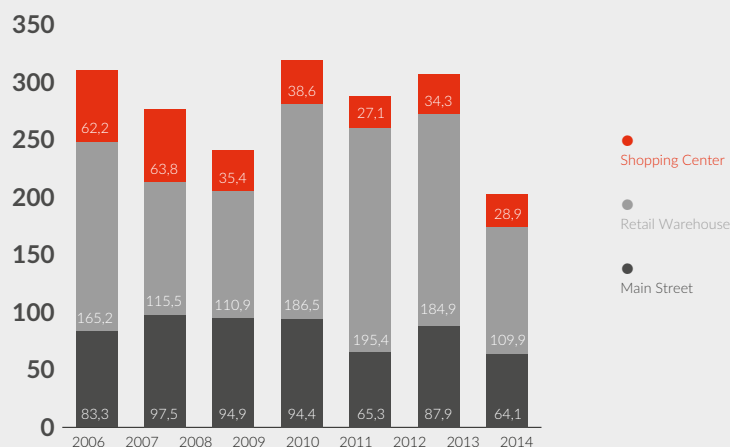
De huurmarkt voor handelspanden neemt momenteel een afwachtende houding aan, net als de economische conjunctuur zelf. De meeste retailketens zijn voorzichtig in hun analyse van mogelijke nieuwe locaties, waardoor er vrij veel tijd verloopt tussen de eerste blijk van belangstelling en de effectieve ondertekening. Dit vertraagt de verhuuractiviteit.

De e-commerce blijft voor velen een schrikbeeld op lange termijn voor de fysieke kleinhandelszaken, ondanks de grotendeels geruststellende berichten dat beide distributiekanaalen elkaar aanvullen. We hopen dat er de komende jaren meer diepgaande en verhelderende analyses van historische gegevens komen, zodat we een beter zicht krijgen op de impact van de e-commerce op het retailvastgoed en we beter kunnen anticiperen op de markt.

Qua oppervlakte vertegenwoordigen de 203.000 m² die in huur werden genomen tijdens de eerste drie kwartalen van het jaar 71% van het jaarlijkse gemiddelde over de voorbije 5 jaar, wat dus licht onder de jaarlijkse lineaire trend is. Wat het aantal ondertekende contracten betreft, zitten we aan bijna 79%, ruim drie kwart van het jaar met een lineaire trend. Verwacht wordt dan ook dat 2014 in de lijn zal liggen van het gemiddelde van de vorige jaren.

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

RETAIL TAKE-UP BELGIUM (000 SQ. M.)



Tabel van de opgenomen huur bij de winkelunits ('000 m²)

Over de eerste drie kwartalen van dit jaar werd ongeveer 110.000 m² bekendgemaakt, voor 109 transacties. In vergelijking met de resultaten van de vorige jaren zou dit van 2014 het minst goede jaar sinds 2010 maken. Deze lagere activiteit kan onder meer worden verklaard door het blokkeren of vertragen van vergunningsaanvragen voor deze vestigingen buiten de stad, die plaatselijk soms op verzet stuiten. Dit verzet hangt vaak samen met de bescherming van de handelszaken in het stadscentrum.

Desondanks werden de voorbije zes maanden vier retailparken ingehuldigd:

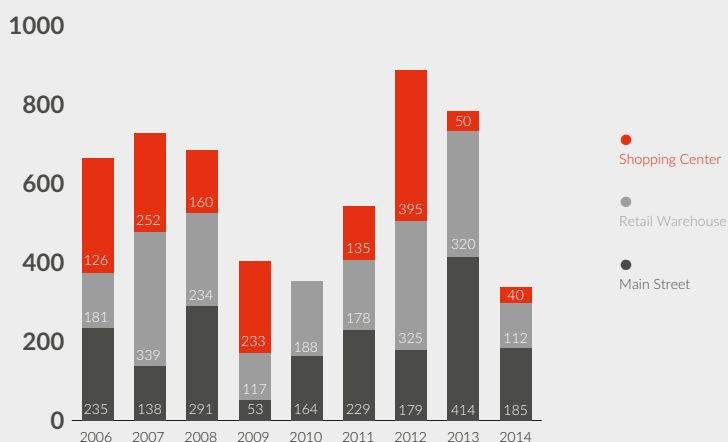
- Shopping Saint-Georges in Saint-Georges-sur-Meuse (ong. 10.000 m² extra voor de uitbreiding)
- Retailpark Ninovita in Ninove (18.200 m² in totaal na uitbreiding)

- Retailpark op de Carrefour-site in Tielt (ong. 7.000 m² in totaal na uitbreiding)
- D-shopping in Deinze (6.700 m²).

INVESTERINGSMARKT

Tijdens de eerste negen maanden van het jaar werd ongeveer 337 miljoen EUR geïnvesteerd in kleinhandelsruimten. Na het recordjaar 2012 en een uitstekend jaar 2013 ziet het ernaar uit dat de investeringen in retailvastgoed in 2014 een meer bescheiden evolutie zullen kennen, dit in de hypothese dat geen enkele van de grote winkelcentra die momenteel op de investeringsmarkt worden aangeboden, nog voor het einde van het jaar worden verkocht (Basilix Shopping Center, Galeries Saint Lambert in Luik).

RETAIL INVESTMENT VOLUME BELGIUM (€ M)



Binnen dit transactievolume blijven de handelszaken in de stadsrand met een goede kwaliteit en ligging gegeerd. Met een investeringsvolume van 112 miljoen EUR nemen ze een derde van de markt in. Over het hele jaar zal dit bedrag echter waarschijnlijk onder het jaarlijkse gemiddelde van de voorbije 5 jaar (225 miljoen EUR) blijven. De percentages blijven al ruim twee jaar op een relatief laag niveau, en wijken niet veel af van de recordcijfers van 2007. Het rendement van de exclusieve Stallestraat blijft stabiel op 6%. Dezelfde stabiliteit tekent zich af voor de andere grote handelsassen in de periferie in België. Gezien de onzekere en stagnerende economische conjunctuur verwachten we niet dat deze rendementen op korte termijn opnieuw beduidend toenemen.

Handelsvastgoed in frankrijk¹

DE RETAILMARKT IN FRANKRIJK

MACRO-ECONOMISCHE INDICATOREN

De Franse economie maakt een herstelfase zonder versnelling door. Het moreel van de Fransen is tijdens de eerste helft van 2014 licht verbeterd, maar blijft onder het gemiddelde op lange termijn, met een zeker pessimisme over de toekomstige evolutie van de werkloosheid. De gezinsconsumptie heeft moeite om weer aan te trekken. Ze vertoonde een daling van 1,2% tijdens het eerste kwartaal van 2014.

DE VOORNAAMSTE TRENDS VAN DE HUURMARKT

Globaal genomen blijven de winkelketens voorzichtig in hun investeringskeuzes. Ze zoeken strategische en veilige locaties. Naast de kwaliteit van de ligging wordt de kwaliteit van de lokalen belangrijker. De winkelketens hebben ook meer aandacht voor de grootte en de indeling van de winkelunits zodat ze hun concept kunnen uitwerken.

De activiteit van de handelszaken in de periferie is nog steeds beperkt. Niettemin worden onverminderd nieuwe projecten opgestart. De beste, innoverende concepten, die een maximum aan diensten aanbieden en een uitstekende centrale ligging hebben op het vlak van vervoer, vinden gemakkelijk gegadigden en worden zelfs volledig ingenomen.

De voornaamste investeringstransactie in handelsvastgoed in de periferie van de voorbije twaalf maanden (en meteen ook de voornaamste transactie voor alle retailsegmenten samen) blijft de verkoop van een portefeuille van Cora aan Ascencio, voor ongeveer 85 miljoen EUR. Redevco ondertekende twee transacties voor handelszaken in de periferie: verkoop van een portefeuille aan Pertinea (28,7 miljoen EUR) en verkoop van de Carrefour-site van Evere aan Teychené (ongeveer 25 miljoen EUR voor het retaildeel).

Nieuw is dat almaar meer grote winkelketens van het type "mass market", die vroeger alleen aanwezig waren in het stadscentrum en in winkelcentra, ook belangstelling beginnen te krijgen voor deze formule.

GROTE TRENDS OP DE INVESTERINGSMARKT

De voorbije twaalf maanden is er heel veel geïnvesteerd in handelszaken. Dit recordniveau is te verklaren door de verkoop van meerdere grote activa, zoals de Carrefour-portefeuille die Klépierre (voor +/-1,2 miljard EUR) verkocht aan Carmila, evenals de verkoop van winkelcentra door Unibail aan Carmila en Wereldhave.

De meeste investeringen zijn geconcentreerd in de 'core'-producten, maar we stellen eveneens een betere liquiditeit vast, waaronder ook voor projecten op plan met goede fundamentals. Onder druk van de aanhoudende vraag, vooral voor de beste activa, schommelen de 'prime'-rendementen voor de beste retailparken rond 5,50%.

In het segment van perifeer gelegen handelszaken hadden de voornaamste recente transacties betrekking op de overname van Saint-Max Avenue (17.000 m²) door Financière Teychené voor 40 miljoen EUR, op het door Codic ontwikkelde project White Park (12.000 m²) dat door Deutsche Asset & Wealth Management werd overgenomen voor 35 miljoen EUR, en een portefeuille van winkelunits die door Klépierre voor 28 miljoen EUR werd verkocht aan Immobilière Frey (16.300 m²).

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

VOORUITZICHTEN

Frankrijk blijft een van de voornaamste markten voor de ontwikkeling van internationale winkelketens, waarvan de vraag niet daalt.

Toch zien we bij winkelketens ook een tendens ontstaan om met hun vestigingen een nieuwe weg in te slaan, zowel op

het vlak van verkoopformule als van ligging, waarbij de grens tussen stadscentrum, winkelcentra en retailparken meer en meer vervaagt. Ze werken ook verder aan de diversificatie van hun distributiekanaal. De traditionele handelsformules zullen dus waarschijnlijk grondige en snelle mutaties blijven ondergaan, zowel structureel als technologisch.

KERNCIJFERS

('000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	490.330	384.435
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	476.755	374.321
Contractuele huurgelden	33.843	27.514
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	34.652	28.157
BRUTORENDEMENT¹	6,90%	7,16%
Procentuele bezettingsgraad	97,7%	97,7%

Dankzij aanzienlijke investeringen tijdens het boekjaar sloot Ascencio het boekjaar 2013/2014 af met een sterk gestegen vastgoedportefeuille ten opzichte van 30/09/2013. De reële waarde² bedraagt 476 miljoen EUR op 30/09/2014, tegenover 374 miljoen een jaar eerder.

De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat per 30 september 2014 uit 118 gebouwen, verspreid over België en Frankrijk, met een totale oppervlakte van 389.834 m².

	Oppervlakte (m ²) per 30/09/2014	Reële waarde ('000 EUR) per 30/09/2014	Reële waarde ('000 EUR) per 30/09/2013
België	301.417	322.251	246.585
Frankrijk	88.417	154.504	127.736
TOTAAL	389.834	476.755	374.321

Tijdens het boekjaar vonden de volgende investeringen³ plaats:

- op 6 december 2013 verwierf Ascencio de Franse vennootschap SAS Les Portes du Sud, eigenaar van een

retailpark in de belangrijkste handelszone van Chalon-Sur-Saône (zone Chalon sud). Dit recente complex (2009-2010) biedt ruimte aan 15 winkelketens, op 11.400m². Het park is volledig verhuurd, met een jaarlijkse huuropbrengst van 1.340.000 EUR. Het betreft een investering van ongeveer 18,5 miljoen EUR. Het initiële bruto vastgoedrendement bedraagt 6,81% en de bezettingsgraad 100%.

1 Op basis van de investeringswaarde
2 Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.
3 Deze investeringen zijn in lijn met de waarde die werd bepaald door de vastgoeddeskundige

- Op 17 december 2013 volgde de overname van de NV Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), eigenaar van dertigtal handelspanden verdeeld over vijf sites bij de Cora-shoppingscentra van Anderlecht (5.000 m²), Châte-lineau (21.000 m²), La Louvière (18.000 m²), Messancy (17.000 m²) en Rocourt (6.600 m²). De belangrijkste huurders zijn nationale ketens als Brico Plan It, Decathlon, C&A, Sport Direct, Quick, ...De reële waarde van deze vastgoedportefeuille zoals bepaald door de vastgoeddeskundige bedraagt bij de overname bijna 85.000.000 EUR en genereert jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 5.450.000 EUR. Het initiële bruto vastgoedrendement bedraagt 6,26% en de bezettingsgraad 99,1%.
- Ascencio verwierf daarnaast op 24 maart 2014 een tweede ontwikkelingsfase van haar retailpark van Caen (Rots), in het kader van een verkoop op plan (VEFA - Vente en l'état futur d'achèvement - Verkoop in toekomstige staat van oplevering). Deze investering van 9,5 miljoen EUR betreft de bouw van een nieuw pand van 7.000 m², verdeeld in vier handelspanden. De werken werden eind september 2014 afgerond. De site is voor 100% verhuurd (Dé-cathlon, Foir'Fouille, Gemo en Générale d'Optique) en de activiteiten startten er in oktober 2014.

Deze overnames kaderen in de ontwikkelingsstrategie van de vennootschap, zowel in Frankrijk als in België, en vertaalden zich in een toename van de vastgoedportefeuille met 28%¹ sinds de aanvang van het boekjaar.

Ascencio zette daarnaast haar programma voor de verkoop van niet-strategische panden voort. Tijdens het boekjaar werden de sites van Dendermonde (1.663 m²) en Huy (1.969 m²) verkocht. Daarnaast werd er een voorlopige koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van de sites van Haren (3.248 m²) en Sint-Agatha-Berchem (905 m²). Met de stad Verviers werd eveneens een overeenkomst afgesloten voor de verwerving, door de stad, van de Grand Bazar en de belendende eigendommen in het bezit van Ascencio. Deze overeenkomst is onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat de stad Verviers hiervoor een financiering krijgt van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

De waarde van de vastgoedportefeuille blijft bij constante perimeter stabiel sinds het begin van het boekjaar (-0,04%).

1 Berekend op basis van de reële waarde
2 Uitgedrukt op basis van de reële waarde
3 Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Spreiding naar type²

Handelsgebouwen	96,7%
Andere	3,3%
TOTAAL	100%

Spreiding naar regio²

Wallonië	53,0%
Frankrijk	32,1%
Vlaanderen	11,5%
Brussel	3,4%
TOTAAL	100%

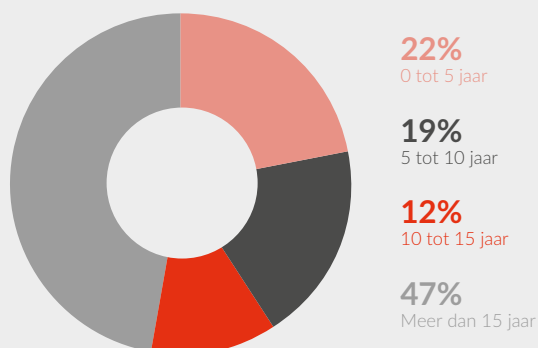
Spreiding naar sector³

Voeding	36%
Kleding/mode	14%
Vrije tijd en recreatie	11%
Doe-het-zelf	12%
Huishoudelektro	5%
Decoratie	3,5%
Meubelen	3,5%
Horeca	2%
Andere	13%
TOTAAL	100%

Spreiding naar huurders³

Groupe Mestdagh	11%
Carrefour	10%
Grand Frais	10%
Brico & Brico Plan It	7,5%
Décatlon & Koodza	4%
Hubo	2,5%
Delhaize	2%
Krëfel	2%
Conforama	2%
Boulanger	2%
Andere	47%
TOTAAL	100%

LEEFTIJD VAN DE GEBOUWEN



	Verwervingsprijs	Verzekerdewaarde ¹	Reële waarde	Bruto-rendement
België	307.790.624	170.232.147	322.250.986	7,00%
Frankrijk	149.568.829	140.000.000	154.504.000	6,71%
TOTAAL	457.359.453	310.232.147	476.754.986	6,90%

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

HET TEAM VAN DAGELIJKSE BEHEERDERS (TECHNISCH TEAM)

Ascencio cva beschikt over een team van 10 mensen² die instaan voor het dagelijkse beheer.

De technisch directeur en de vastgoeddirectie staan in voor het optimaliseren van de rentabiliteit van de activa. Samen met de teams zorgen ze voor de uitvoering en coördinatie van alle acties om het vastgoed te valoriseren (onderhoudswerken, herontwikkeling, herpositionering, herstructurering, herziening van het huurrooster, (her)onderhandeling over de huurovereenkomsten, commerciële inspanningen, relatie met de voornaamste accounts, enz.). Ze staan ook in voor de financiële opvolging (businessplan, voorbudgettering, enz.) en beheren de verzekeringen en mede-eigendommen.

1 Rechtstreeks door Ascencio – zie daaropvolgende ontwikkeling in het hoofdstuk over de risico's
2 Mensen in loondienst

Tot slot verzorgen ze de analyse en integratie van de nieuwe aanwinsten.

Het team property management staat in voor het behoud en de valorisatie van het vermogen. Het stelt de kostenbudgetten op, neemt deel aan de due diligences verrichtingen en verzorgt de rapportering. Dit team bepaalt ook het technische beleid en stelt de renovatie- en onderhoudsplannen op, rekening houdend met planning en budget. In Frankrijk laat de property manager zich op het terrein bijstaan door externe leveranciers, maar blijft hij verantwoordelijk voor deze taak en de coördinatie ervan. Zie infra.

Het team dat instaat voor het huurbeheer optimaliseert het administratieve beheer.

Tot het takenpakket behoren: het beheer van de administratieve en juridische problemen, de coördinatie en de ondertekening van de huurovereenkomsten, de plaatsbeschrijvingen, de verlengingen van de huurovereenkomsten, de afrekeningen en het doorfactureren van de kosten, de opvolging van de procedures voor onbetaalde huur, de doorweekse communicatie met de huurders, het beheer van de schadegevallen, het beheer van de databank, de opvolging van het onderhoud, de meters ...

Het boekhoudkundige team staat in voor het opstellen van de verzoeken tot betaling van de huur, de opvolging van de

huurontvangsten en de betalingen aan de leveranciers, de huuraanmaningen, de assistentie bij de voorbereiding van precontentieuze en contentieuze procedures, het invoeren van de facturen ...

Het juridische team is het aanspreekpunt voor alle juridische vragen in verband met vastgoed. Dit team bepaalt de risico's en zoekt oplossingen, en is zo de bevoorrechte gesprekspartner van de operationele teams.

Om ervoor te zorgen dat alle regelgevende verplichtingen worden opgevolgd en nageleefd, staat het juridische team ook in voor het opstellen van de verschillende vastgoedcontracten en het beheer van de geschillen.

Dit team werkt nauw en in voortdurend overleg samen.

Binnen het gevarieerde takenpakket van het Ascencio-team vormt het administratieve en technische portefeuillebeheer een belangrijk onderdeel van het beheer dat samengaat met de activiteit van de vennootschap. Dit technisch team 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.

Het beheer van de Franse retailparken¹ werd toevertrouwd aan gespecialiseerde externe ondernemingen, vooral wegens de geografische afstand.

De uitbestede opdracht bestaat uit:

- het boekhoudkundige en administratieve huurbeheer met het oog op de goede uitvoering van de contractuele verplichtingen van de huurders krachtens de huurovereenkomsten;
- het technische en operationele beheer van de sites om de werking van de gemeenschappelijke diensten en uitrusting te optimaliseren;
- en eventueel assistentie bij de communicatie, marketing en verkoop.

Ascencio behoudt de globale coördinatie en het beslissingsrecht en is volledig verantwoordelijk voor de uitbestede opdrachten. De externe beheerders worden geselecteerd op basis van een offerteaanvraag. De contracten hebben doorgaans een beperkte duur en gaan gepaard met een "Services Level Agreement" die het mogelijk maakt hun prestaties tijdens de duur van het contract te beoordelen.

De externe beheerders van Ascencio zijn:

De onderneming TERRANAE, vereenvoudigde aandelenvennootschap met een kapitaal van 50.000 EUR, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Neuilly sur Seine (92200), 27/29, rue des Poissonniers, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Nanterre onder het nr. 478.511.124.

De onderneming IF GESTION & TRANSACTIONS, vennootschap onder firma met een kapitaal van 10.000 EUR, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in BEZANNES (Marne), 1 rue René Cassin, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van REIMS onder het nr. 494.334.477.

De onderneming NEVEZ, bvba met een kapitaal van 20.000,00 CHF, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in 1206 GENEVE, Chemin Edouard Tavan, 8C, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van GENEVE onder ref. 11793/2012 en fed. nr. CH-660-2690012-8.

De onderneming ACCESSITE, vereenvoudigde aandelenvennootschap met een kapitaal van 80.000 EUR, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Marseille (13006), 47 Cours Pierre Puget, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Marseille onder het nr. 394.232.300.

De externe beheerders worden vergoed naar evenredigheid van de ontvangen huurgelden. Wat betreft het gedeelte dat niet aan de huurder kan worden doorberekend, bedraagt de vergoeding van de externe beheerders 118.545 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2014.

TYPEHUUROVEREENKOMST

Ascencio sluit voor haar gebouwen doorgaans handelshuurovereenkomsten af, 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 huurovereenkomst².

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.

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

1 Vanaf januari zal Ascencio opnieuw intern instaan voor het huurbeheer van de site van Châlon-sur-Saône

2 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).

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.

HANDELSGEBOUWEN - BELGIË

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

GESCHATTE HUURWAARDE (ERV)

De Estimated Rental Value (ERV) of de geschatte huurwaarde is de waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op basis van hun kennis van de vastgoedmarkt, rekening houdend met verschillende factoren zoals de ligging, de duur van de huurcontracten, de kwaliteit van het vastgoed en de marktomstandigheden.

GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO

Locatie	Beschrijving	Bouw-/ renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in '000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in '000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in '000 EUR)
Aarschot (3200) Liersesteenweg	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	2.955 m ²	255	100%	255	241
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grote voedingssupermarkt, geïntegreerd in een winkelcomplex	2000	2.300 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) Ninoofsesteenweg 1024	Meubelwinkel	1962	1.061 m ²	129	100%	129	111
Anderlecht (1070) Olympische Dreef	Winkelruimte	2005	5.567 m ²	166	100%	166	165
Auderghem (1160) Waversesteenweg 1130	Winkel voor huishoudelektro	2006	1.810 m ²	265	100%	265	235
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grote voedingssupermarkt	1971	2.685 m ²	233	100%	233	215
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center	1995	3.000 m ²	519	100%	519	393
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center	2004	529 m ²	107	100%	107	86

Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grote voedingssupermarkt	1978	1.525 m²	88	100%	88	107
Brugge (8000) Legeweg 160	Winkelruimte	1995	999 m²	80	0%	80	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grote voedingssupermarkt	1973	2.237 m²	189	100%	189	179
Charleroi Nord (6000) Grand Rue 302	Gebouw met twee winkelruimten	1969	1.207 m²	35	48%	73	71
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grote voedingssupermarkt	1998	2.500 m²	150	100%	150	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grote voedingssupermarkt	1993	1.924 m²	105	100%	105	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center	1989/2010	24.236 m²	2.107	100%	2.107	2.010
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	1970	2.555 m²	202	91%	221	213
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum	1990	294 m²	48	100%	48	45
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grote doe-het-zelfzaak	2005	2.495 m²	151	100%	151	157
Courcelles (6180) Place Fr.Roosevelt 56-58	Grote voedingssupermarkt	1965	1.135 m²	127	100%	127	85
Couvin (5660) Route Charlemagne	Winkelcomplex langs de N5	2003	1.183 m²	81	78%	104	98
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grote voedingssupermarkt	1970	3.090 m²	357	100%	357	309
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Gebouw met grote voedingswinkel en doe-het-zelfzaak	1983	4.517 m²	377	100%	377	375
Deurne (2100) Lakkorslei 143-161	Grote voedingssupermarkt	1969/1992	3.980 m²	323	100%	323	259
Florennes (5620) Place Verte 22	Supermarkt	1950/1998	1.135 m²	86	100%	86	79
Frameries (7080) Rue Archimède	Grote voedingssupermarkt	1978	2.180 m²	170	100%	170	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Gebouw met twee winkelruimten	1976	2.095 m²	180	100%	180	189
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grote voedingssupermarkt	1960	2.889 m²	292	100%	292	273
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grote voedingssupermarkt	1970	3.369 m²	269	100%	269	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Handelsgebouw met twee grote winkelbedrijven	1988	1.500 m²	127	100%	127	150
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 136	Winkelcomplex met verschillende grote winkelbedrijven	2000	8.081 m²	496	89%	556	527
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grote voedingssupermarkt	1975	1.957 m²	120	100%	120	117

Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grote voedingssupermarkt	1989	2.725 m²	228	100%	228	218
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grote voedingssupermarkt	1972	1.323 m²	59	100%	59	73
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grote voedingssupermarkt	1977	2.431 m²	168	100%	168	194
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grote voedingssupermarkt	1986	2.877 m²	229	100%	229	229
Hannut (4280) Route de Landen	Complex van twee handelsgebouwen	2000	5.324 m²	492	100%	492	485
Hannut (4280) Route de Huy 54	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2006	9.719 m²	800	97%	828	768
Herstal (4040) Rue Basse Campagne	Winkelruimte	2003	1.429 m²	99	100%	99	97
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grote voedingssupermarkt	1988	4.620 m²	402	100%	402	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Handelsgebouw	2002	1.969 m²	168	100%	168	149
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grote voedingssupermarkt	1986	2.302 m²	102	100%	102	173
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2006	9.926 m²	677	98%	688	734
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2006	1.553 m²	133	100%	133	124
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grote voedingssupermarkt	1987	2.245 m²	138	100%	138	146
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grote voedingssupermarkt	1975	1.730 m²	157	100%	157	130
Kortrijk (8500) Gentsesesteenweg 50-56	Grote voedingssupermarkt	1965	2.309 m²	212	100%	212	185
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Winkel voor huishoudelektro	1991	1.000 m²	90	100%	90	80
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990/ 1994	22.433 m²	2.112	100%	2.112	1.980
Laken (1020) Maria-Christinastraat 185-191	Handelsgebouw met meerdere grote winkelbedrijven	2001	1.586 m²	270	100%	270	242
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grote voedingssupermarkt	1976	2.600 m²	116	100%	116	169
Lessines (7860) Chemin du Comte d'Egmont 4	Kleinhandelszaak bij een doe-het-zelfwinkel	2000	576 m²	52	100%	52	49
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Winkelcomplex met winkelbedrijven voor huisinrichting	2006	3.464 m²	259	100%	259	242
Leuze en Hainaut (7900) Rue de Tournai	Grote voedingssupermarkt	2006	951 m²	87	100%	87	71
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Shopping center met winkelruimten en doe-het-zelfzaak	1991	2.290 m²	144	100%	144	137

Loverval (6280) Allée des Sports 11	Winkelcomplex met onder meer een doe-het-zelfzaak	2002	5.621 m²	440	100%	440	405
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grote voedingssupermarkt	1976	2.010 m²	137	100%	137	131
Marcelle (6001) Avenue E. Mascaux 450-470	Gebouw met verschillende winkelbedrijven in een shopping center	1986/ 1988/ 2001	2.147 m²	209	92%	228	193
Messancy (6780) Route d'Arlon	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center	2001/ 2003	17.143m²	688	94%	732	720
Mont-sur-Marchienne (6032) Avenue Paul Pastur 59	Kleinhandelszaak	2011	775 m²	63	100%	63	58
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2004	3.951 m²	311	94%	330	274
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grote voedingssupermarkt	1983	2.693 m²	181	100%	181	242
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grote voedingssupermarkt	1984	1.950 m²	148	100%	148	175
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grote voedingssupermarkt	1984/ 1989	1.677 m²	178	100%	178	184
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Winkel voor huishoudelektro	2003	1.228 m²	113	100%	113	123
Rocourt (4000) Rue de Neuville	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shopping center	1990	12.132 m²	511	100%	511	640
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grote voedingssupermarkt	1980	2.026 m²	143	100%	143	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Sportwinkel	2005	5.000 m²	457	100%	457	450
Seraing (4100) Boulevard Pasteur	Buurtwinkel	1998	986 m²	55	100%	55	44
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Handelsruimten in het stadscentrum	1988	1.031 m²	154	100%	154	167
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grote voedingssupermarkt	1975	2.899 m²	211	100%	211	217
Soignies (7060) Chaussée du Roeulx	Kleinhandelszaak	1997	462 m²	36	100%	36	37
Spa (4900) Avenue Reine Astrid	Grote voedingssupermarkt	2003	595 m²	70	100%	70	54
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grote voedingssupermarkt	1958	2.713 m²	463	100%	463	271
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grote voedingssupermarkt	1974	2.869 m²	102	100%	102	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten	2002	3.043 m²	275	100%	275	259
Turnhout (2300) Korte Gasthuisstraat	Grote voedingssupermarkt	1966	2.503 m²	463	100%	463	288

Ukkel (1180) De Frélaan 82	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader	1970	4.169 m²	415	93%	446	518
Virton (6760) Faubourg d'Arrival 28	Grote voedingssupermarkt	1964	1.397 m²	95	100%	95	91
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grote voedingssupermarkt	1987/ 2004	1.551 m²	194	100%	194	132
Wareme (4300) Chaussée Romaine 189	Grote voedingssupermarkt	2003	2.013 m²	129	100%	129	151
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grote voedingssupermarkt	1986	2.358 m²	162	100%	162	253
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË			272.304 m²	21.699	98,7%	21.992	21.264

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

- Het retailpark van Châtelineau (BE) werd verworven op 17 december 2013. Dit actief vertegenwoordigt 6,7% van de reële waarde van de geconsolideerde activa.
Dit retailpark rond de winkelgalerij van de CORA-supermarkt ontwikkelt ruim 24.000 m² aan middelgrote en grote winkelunits met gespecialiseerde winkelketens als Decathlon, Brico Plan it, Quick, Tournesol,...
- Het retailpark van La Louvière (BE) werd verworven op 17 december 2013. Dit actief vertegenwoordigt 6,6% van de reële waarde van de geconsolideerde activa.
Dit retailpark rond de winkelgalerij van de CORA-supermarkt ontwikkelt 22.000 m² aan middelgrote en grote winkelunits met gespecialiseerde winkelketens als Brico Plan it, C&A, Action, Wibra....

De vennootschap bezit geen enkel vastgoedcomplex dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa vertegenwoordigt.

HANDELSGEBOUWEN - FRANKRIJK

Locatie	Beschrijving	Bouw-/ renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in '000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezet- te gebouwen (in '000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in '000 EUR)
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127	Grote voedingssupermarkt	2006	1.566 m²	257	100%	257	238
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13	Grote voedingssupermarkt	2006	1.733 m²	335	100%	335	321
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume	Grote voedingssupermarkt	2007	1.458 m²	226	100%	226	215
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes	Grote voedingssupermarkt	2006	1.226 m²	251	100%	251	231
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83	Grote voedingssupermarkt	2006	1.343 m²	212	100%	212	202
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245	Grote voedingssupermarkt	2003	1.936 m²	220	100%	220	211
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2	Grote voedingssupermarkt	1992	1.194 m²	198	100%	198	190
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21	Grote voedingssupermarkt	2007	1.163 m²	230	100%	230	220
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1	Grote voedingssupermarkt	2006	1.505 m²	268	100%	268	253
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine	Grote voedingssupermarkt	2010	1.648 m²	276	100%	276	241
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieudit les Charneveaux - Rue Pasteur	Grote voedingssupermarkt	2002	1.357 m²	282	100%	282	256
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18	Grote voedingssupermarkt	2004	1.060 m²	208	100%	208	190
Lozanne (69380) Lieudit Vavre	Grote voedingssupermarkt	2010	1.581 m²	232	100%	232	220
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Grote voedingssupermarkt	2009	1.398 m²	193	100%	193	190
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Retailpark	2009	11.618 m²	1.209	86%	1.398	1.399

Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6	Retailpark	2012	3.585 m ²	375	100%	375	370
Rots (14980) Delle de la Croix	Retailpark	2011/ 2014	18.365 m ²	1.929	100%	1.929	2.045
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200	Retailpark	2012	9.745 m ²	1.173	100%	1.173	1.161
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses	Retailpark	2008	13.471 m ²	1.296	90%	1.442	1.440
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin	Retailpark	2008	11.465 m ²	1.360	100%	1.360	1.362
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK			88.417 m²	10.731	97%	11.065	10.955

OVERIGE - BELGIË

Locatie	Beschrijving	Bouw-/ renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in '000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (in '000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in '000 EUR)
Braine l'Alleud (1420) Avenue de l'Artisanat 13	Semi-industrieel gebouw met magazijn en kantoren	1980	2.630 m ²	155	100%	155	134
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industriële gebouwen en kantoren	1992	6.763 m ²	436	100%	436	350
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartement	2006	296 m ²	18	100%	18	14
Heppignies (6220) d'Heppignies 1	Magazijn in industriegebied	2002	9.879 m ²	307	100%	307	311
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Kantoorgebouw met magazijn	1982	8.405 m ²	471	72%	652	560
Sombrefe (5140) Rue de l'Avenir 8	Semi-industrieel gebouw	1990/1999	1.140 m ²	26	100%	26	34
TOTAAL ANDERE BELGIË			29.113 m²	1.413	95,3%	1.594	1.403
TOTAAL PORTEFEUILLE			389.834 m²	33.843	97,7%	34.651	33.622

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN¹

Brussel, 30 september 2014

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, CBRE 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 vastgoedbevaks.

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, 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 in onze waarderingsverslagen uitdrukkelijk wordt aangegeven, bevatten deze op geen enkele manier een beoordeling van de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch een analyse van de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn goed gekend door Ascencio dat zijn vastgoedvermogen professioneel beheert en vóór de verwerving van elk gebouw een technische en juridische due diligence-procedure doorloopt.

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 maakten gebruik van twee methodes. De eerste is een kapitalisatiebenadering, de tweede een gedisconteerde kasstroom- of DCF(Discounted Cash Flow)-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m².

Voor de kapitalisatie wordt ofwel de "Term and Reversion"-methode, ofwel de "Hardcore"-methode gebruikt. Bij de eerste methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot op het einde van het lopende contract, terwijl de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. Volgens de tweede methode wordt de geraamde huurwaarde levenslang gekapitaliseerd, alvorens over te gaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurderving enz.

Het rendement voor beide methoden komt overeen met het rendement dat de investeerders voor soortgelijk vastgoed verwachten. Het 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 er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het goed, wordt een correctie toegepast (grote investeringen, niet te recupereren kosten ...).

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 wordt afgesloten. Als onafhankelijke vastgoeddeskundigen mogen wij op basis van een representatieve steekproef van transacties die tussen 2002 en 2005 op de markt werden uitgevoerd aannemen dat het gewogen

1 Brief van de vastgoeddeskundigen de dato 30 september 2014, letterlijk overgenomen met hun instemming.

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 2014 gelijk is aan:

490 330 000 EUR
(vierhonderdnegentig miljoen driehonderddertigduizend euro).

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

Nadat de totale waarde werd verminderd met 2,5% (1,8%/6,2% 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:

476 755 000 EUR
(vierhonderdzesenzeventig miljoen zehonderdvijfenvijftigduizend euro)

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

Met de meeste hoogachting,

Jerome Lits
Associate Partner
Valuation & Advisory

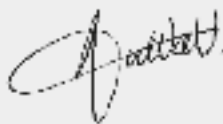
Voor Cushman & Wakefield

Arnaud van de Werve
Associate Director
Valuations and Consulting

Voor Jones Lang LaSalle

Pierre Van der Vaeren
Head of Valuation
Valuation Services

Voor CBRE




FINANCIËEL VERSLAG 2013-2014

FINANCIEEL VERSLAG

Geconsolideerde jaarrekening

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND – GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIF (000 EUR)		Toelichting	30/09/2014	30/09/2013
I VASTE ACTIVA				
A	Goodwill		0	0
B	Immateriële vaste activa	5	161	182
C	Vastgoedbeleggingen	6	477.347	375.944
D	Andere materiële vaste activa	7	876	849
E	Financiële vaste activa		66	66
F	Vorderingen financiële leasing		0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H	Uitgestelde belastingen – activa		0	0
Totaal vaste activa			478.450	377.041
II VLOTTENDE ACTIVA				
A	Activa bestemd voor verkoop	9	6.884	0
B	Financiële vlottende activa		0	0
C	Vorderingen financiële leasing		0	0
D	Handelsvorderingen	10	3.489	2.216
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	1.044	777
F	Kas en kasequivalenten		2.671	1.595
G	Overlopende rekeningen		624	223
Totaal vlottende activa			14.712	4.811
TOTAAL ACTIVA			493.162	381.852

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN ('000 EUR)

Toelichting **30/09/2014** 30/09/2013**EIGEN VERMOGEN**

I	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		274.143	195.612
A	Kapitaal	12	35.306	24.439
B	Uitgiftepremies	12	226.932	158.057
C	Reserves		-2.265	-3.295
a.	Wettelijke reserve		0	0
b.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		5.735	7.721
c.	Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-8.107	-5.362
e.	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		-13.301	-16.602
m.	Andere reserves		13.408	10.948
D	Nettoresultaat van het boekjaar		14.170	16.411
II	Minderheidsbelangen		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			274.143	195.612

VERPLICHTINGEN

I	Langlopende verplichtingen		186.946	137.841
A	Voorzieningen	13bis	764	790
B	Langlopende financiële schulden		154.594	122.885
a.	Kredietinstellingen	15	152.231	122.559
b.	Financiële leasing	15	2.363	326
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	14-16	18.045	14.166
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.284	0
E	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	16bis	12.259	0
a.	Exit tax		12.259	0
b.	Overige		0	0
II	Kortlopende verplichtingen		32.072	48.399
A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		23.817	43.488
a.	Kredietinstellingen	15	23.007	43.006
b.	Financiële leasing	15	810	482
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		7.187	3.464
a.	Exit tax		428	0
b.	Overige	17	6.759	3.464
E	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F	Overlopende rekeningen	18	1.069	1.447
TOTAAL VERPLICHTINGEN			219.018	186.240
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			493.162	381.852

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

NETTORESULTAAT ('000 EUR)		Toelichting	30/09/2014	30/09/2013
I	Huurinkomsten		32.715	26.500
III	Met verhuur verbonden kosten		-106	-224
	NETTOHUURRESULTAAT		32.609	26.276
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19	4.828	3.923
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19	-5.000	-4.112
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		17	16
	VASTGOEDRESULTAAT		32.453	26.103
IX	Technische kosten	20	-811	-1.503
X	Commerciële kosten	21	-36	-104
XII	Beheerkosten vastgoed	22	-1.067	-670
XIII	Andere vastgoedkosten	23	-228	-36
	Vastgoedkosten		-2.142	-2.312
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		30.311	23.791
XIV	Algemene kosten	24	-2.700	-2.252
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	25	-104	183
	OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		27.507	21.722
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	26	-114	-13
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6	-151	-2.028
XIX	Ander portefeuilleresultaat	27	-85	-465
	OPERATIONEEL RESULTAAT		27.157	19.215
XX	Financiële inkomsten	28	9	5
XXI	Netto interestkosten	29	-6.807	-5.971
XXII	Andere financiële kosten	30	-215	-139
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-3.553	3.301
	FINANCIEEL RESULTAAT		-10.566	-2.804
	RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		16.592	16.411
XXV	Vennootschapsbelasting	31	-1.229	0
XXVI	Exit tax	32	-1.192	0
	BELASTINGEN		-2.421	0
	NETTORESULTAAT		14.170	16.411
	- Nettoresultaat - Aandeel van de groep		14.170	16.411
	- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen		0	0
	NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR PER AANDEEL, AANDEEL VAN DE GROEP)		2,76	3,88

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN GLOBAAL RESULTAAT ('000 EUR)	Toelichting	30/09/2014	30/09/2013
I Nettoresultaat		14.171	16.411
II Andere elementen van het globaal resultaat			
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-2.745	-293
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belastingen (*)	7	42	209
GLOBAAL RESULTAAT		11.468	16.237
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep		11.468	16.237
- Minderheidsbelangen		0	0

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Geconsolideerd kasstroomoverzicht ('000 EUR)

30/09/2014

30/09/2013

KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	1.595	2.872
Resultaat van het boekjaar	14.170	16.411
+ Financieel resultaat	10.566	2.805
+ Belastinglasten (- belastingbaten)	2.422	0
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	286	2.300
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	151	2.028
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten en baten	185	250
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-51	22
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	243	318
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekening)	-1.941	1.536
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingschulden, overlopende rekeningen)	2.184	-1.218
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	114	-13
Betaalde belastingen	-490	0
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN (A)	27.311	21.821
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-30.945	-20.659
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten	0	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-749	-1.453
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-72.684	0
- Verwerving van andere activa	-43	-73
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	5.284	3.994
- Variatie andere kort- en langlopende schulden	-26	0
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-99.163	-18.191
Kapitaalsverhoging	79.742	2.414
Nieuw afgesloten leningen	12.039	13.675
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden	0	-4.072
Andere variaties in financiële activa en passiva	838	533
Betaalde brutodividenden	-12.678	-11.350
Uitbetaalde financiële lasten	-7.021	-6.110
Ontvangen financiële opbrengsten	9	5
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (C)	72.928	-4.906
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	2.671	1.595

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
			Saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatie-kosten	Saldo van de variaties in reële waarde afdek-kings-instrumenten niet-IFRS	Andere reserves		
STAND PER 30/09/2012	24.120	155.963	5.952	-5.069	-11.159	8.009	10.071	187.887
Dividenduitkering							-11.350	-11.350
Toevoeging aan de reserves			1.560		-5.443	2.604	1.279	0
Kapitaalsverhoging	319	2.094						2.413
Nettoresultaat							16.411	16.411
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			209	-293				-84
Aanpassing van de reserves					335			335
STAND PER 30/09/2013	24.439	158.057	7.721	-5.362	-16.602	10.948	16.411	195.612
STAND PER 30/09/2013	24.439	158.057	7.721	-5.362	-16.602	10.948	16.411	195.612
Dividenduitkering							-12.678	-12.678
Toevoeging aan de reserves			-2.028		3.301	2.460	-3.733	0
Kapitaalsverhoging	10.867	68.875						79.742
Nettoresultaat							14.170	14.170
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			42	-2.745				-2.703
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2014	35.306	226.932	5.735	-8.107	-13.301	13.408	14.170	274.143

In maart 2014 lanceerde Ascencio een openbaar aanbod tot inschrijving op 1.811.169 nieuwe aandelen tegen een inschrijvingsprijs van 45 EUR per aandeel. Alle aandelen werden onderschreven en op 31 maart 2014 werd de kapitaalverhoging vastgesteld voor de notaris.

Rekening houdend met de fractiewaarde van de aandelen (6 EUR) werd de bruto-opbrengst van de operatie (81.502.605 EUR) als volgt verdeeld:

- Toewijzing aan het maatschappelijk kapitaal: 10.867.014 EUR
- Toewijzing aan de uitgiftepremie: 70.635.591 EUR, met aftrek van een bedrag van 1.761.000 EUR voor de dekking van de kosten van de operatie, wat neerkomt op een nettobedrag van 68.874.591 EUR.

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 aangeduid als “Ascencio cva” of de “vennootschap”) is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht. De bijgevoegde geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap per 30 september 2014 over de verslagperiode van 1 oktober 2013 tot 30 september 2014 werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 12 november 2014.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 1 oktober 2012 tot 30 september 2013.

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

GRONDSLAGEN VOOR OPSTELLING 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 de toepasselijke wetgeving.

Standaarden en interpretaties die van toepassing zijn op de jaarperiode die op of na 1 oktober 2013 aanvangt

- IFRS 13 - *Waardering van de reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2013)
- IAS 19 (herziene versie 2011) - *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen in IFRS (2009-2011) (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2013)
- Wijzigingen in IFRS 1 - *Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste toepassingsdata voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2013)
- Wijzigingen in IFRS 1 - *Eerste toepassing van de International Financial Reporting Standards – Openbare leningen* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2013)
- Wijzigingen in IFRS 7 - *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering voor financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2013)
- Wijzigingen in IAS 12 - *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van de onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2013)
- IFRIC 20 - *Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2013).

De nieuwe standaarden hadden geen impact op de groep, met waar vermeld bij de informatie in de toelichtingen.

Standaarden en interpretaties die al werden uitgegeven, maar die nog niet van toepassing zijn op de jaarperiode die op of na 1 oktober 2013 aanvangt

- IFRS 9 - *Financiële instrumenten en daarmee samenhangende wijzigingen* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2018, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- IFRS 10 - *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 - *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 - *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 14 - *Gereguleerde overlopende rekeningen* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2016, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- IFRS 15 - *Opbrengsten van gewone activiteiten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2017, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- IAS 27 - *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 - *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- Verbeteringen in IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)

- Verbeteringen in IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- Aanpassingen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - *Geconsolideerde jaarrekening en Informatieverschaffing - Beleggingsvennootschappen* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassingen aan IFRS 11 - *Gezamenlijke overeenkomsten – verwerking van acquisities in gezamenlijke activiteiten* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2016, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- Aanpassingen aan IAS 16 en IAS 38 - *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2016, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- Aanpassingen aan IAS 19 - *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014, maar waarvan het wetgevingsproces nog niet is afgesloten op Europees niveau)
- Aanpassingen aan IAS 32 - *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering voor financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014).
- Aanpassingen aan IAS 36 - *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassingen aan IAS 39 - *Financiële instrumenten – Vervanging van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- IFRIC 21 - *Heffingen door een overheid* (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014).

Ascencio verwacht geen aanzienlijke impact bij toepassing van deze nieuwe standaarden.

B. Grondslag voor presentatie

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

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

C. Consolidatiegrondslag

De ondernemingen waarover de vennootschap de zeggenschap uitoefent worden integraal geconsolideerd. De integrale consolidatiemethode bestaat erin de actief- en passiefbestanddelen van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen samen met de baten en lasten, onder aftrek van de vereiste eliminaties. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De dochterondernemingen worden geconsolideerd vanaf het ogenblik dat Ascencio cva de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

D. Afgeleide financiële instrumenten

De vennootschap gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen het renterisico dat voortvloeit uit de financiering van haar activiteiten.

De boekhoudkundige verwerking van de afgeleide financiële instrumenten wordt bepaald door het feit of ze al dan niet als dekkingsinstrument worden gekwalificeerd alsook van het type dekking. Bij eerste opname worden de afgeleide financiële instrumenten geboekt tegen hun kost op de datum waarop het derivatencontract wordt afgesloten, en vervolgens gewaardeerd tegen hun reële waarde op de balansdatum. Winsten of verliezen die voortkomen uit de toepassing van de reële waarde worden onmiddellijk verwerkt in het resultaat, tenzij het derivaat wordt aangeduid als afdekkingsinstrument en voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor hedge accounting in de zin van IAS 39.

Indien een afgeleid financieel instrument voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor hedge accounting in de zin van IAS 39, wordt het gedeelte van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat wordt vastgesteld als zijnde een efficiënte

1

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

afdekking rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënte deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument wordt rechtstreeks verwerkt in de resultatenrekening.

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

Afgeleide financiële instrumenten worden geboekt als financieel actief indien hun waarde positief is, en als verplichting indien hun waarde negatief is. Derivaten met een looptijd van meer dan 12 maanden worden meestal opgenomen in de langlopende posten van de balans, terwijl de andere derivaten worden opgenomen in de kortlopende posten van de balans.

E. Goodwill

Indien de vennootschap de controle verwerft over een activiteit zoals bepaald door de norm IFRS 3 - Bedrijfscombinatie ("business combination"), worden de eventuele identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen geboekt 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.

Indien dit verschil negatief is, wordt dit overschot (vaak negatieve goodwill of "badwill" genoemd), onmiddellijk verwerkt in het resultaat, na bevestiging van de waarden.

De goodwill wordt minstens elk jaar onderworpen aan een waardeverminderingstest conform de norm IAS 36 - Waardevermindering van activa.

F. Waardevermindering van activa

Op elke balansdatum beoordeelt de vennootschap de boekwaarde van haar activa (met uitzondering van beleggingsvastgoed) teneinde te kunnen nagaan of er enige aanwijzing is dat een bepaald actief in waarde verminderd is. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest toegepast.

Een actief wordt afgewaardeerd indien de boekwaarde groter is dan de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief of kasstroomgenererende eenheid (KGE) is de hoogste waarde tussen enerzijds de reële waarde minus de verkoopkosten, of anderzijds de bedrijfswaarde ervan.

Indien de boekwaarde van een actief of van een KGE hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt het surplus als een bijzonder waardeverminderingverlies direct geboekt in de lasten, in de eerste plaats als vermindering van de goodwill voor de KGE.

Op elke balansdatum beoordeelt de vennootschap of er aanwijzingen zijn dat een tijdens eerdere periodes geboekte waardevermindering voor een ander actief dan goodwill mogelijk niet langer bestaat of is afgenomen. Indien een dergelijke aanwijzing aanwezig is, raamt de vennootschap de realiseerbare waarde van het actief. De nieuwe boekwaarde van dit actief, vermeerderd door de opname van een waardeverlies, kan niet hoger zijn dan de boekwaarde die zou zijn gekomen (na aftrek van afschrijvingen) indien in voorgaande jaren geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn opgenomen. Met betrekking tot goodwill worden geen bijzondere waardeverminderingen teruggenomen.

G. Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

Waardering bij eerste opname

De vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen aankoopprijs, 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 een geheel dat volledig of ten dele kan worden vervreemd.
- •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, Jones Lang Lasalle en CBRE¹ :

"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 in onze waarderingsverslagen uitdrukkelijk wordt aangegeven, bevatten deze op geen enkele manier een beoordeling van de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch een analyse van de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn goed gekend door Ascencio dat zijn vastgoedvermogen professioneel beheert en vóór de verwerving van elk gebouw een technische en juridische due diligence-procedure doorloopt.

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.

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

De deskundigen maakten gebruik van twee methodes. De eerste is een kapitalisatiebenadering, de tweede een gedisconteerde kasstroom- of DCF(Discounted Cash Flow)-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m².

Voor de kapitalisatie wordt ofwel de “Term and Reversion”-methode, ofwel de “Hardcore”-methode gebruikt. Bij de eerste methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot op het einde van het lopende contract, terwijl de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. Volgens de tweede methode wordt de geraamde huurwaarde levenslang gekapitaliseerd, alvorens over te gaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurderving enz.

Het rendement voor beide methoden komt overeen met het rendement dat de investeerders voor soortgelijk vastgoed verwachten. Het 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 er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het goed, worden correcties toegepast (grote investeringen, niet te recuperen kosten ...).

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 wordt afgesloten. Als onafhankelijke vastgoeddeskundigen mogen wij op basis van een representatieve steekproef van transacties die tussen 2002 en 2005 op de markt werden uitgevoerd 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.

Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen

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

Verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging wordt opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek “Resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen”, en wordt bij de resultaatverwerking toegewezen aan het overgedragen resultaat. De voor de verkoop van gebouwen betaalde commissielonen, de transactiekosten en de aange-gane 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 waardevermindervingsverliezen.

Het door de vennootschap gebruikte gebouw wordt tegen reële waarde gewaardeerd.

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

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:

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

Als er indicaties zijn die wijzen op een mogelijk bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 geamortiseerde kostprijs (= kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen), na aftrek van de waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde of, indien die lager is, tegen de marktwaarde. Bijkomende kosten worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening.

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 vennootschap uitgegeven eigenvermogensinstrumenten worden geboekt tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, onder aftrek van de emissiekosten.

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

L. Voorzieningen

Er wordt een voorziening in de balans opgenomen indien:

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

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

M. Handelsschulden

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde 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 inwerkingtreding 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 tax is te verstaan als de belasting op de meerwaarde uit de fusie met een onderneming die niet hetzelfde fiscale statuut als de vennootschap heeft.

TOELICHTING 2: BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN EN SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN

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

De reële waarde van de renteswaps (IRS - Interest Rate Swaps) is het geraamde bedrag van de door Ascencio te ontvangen of te betalen vergoeding om haar posities op de balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op die datum geldende contantkoers (spot rate) en termijenkoers (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 deze door de banken; elk verschil van materieel belang tussen beide herwaarderingen wordt gedocumenteerd (zie toelichting 14).

Eventueel in de rekeningen opgenomen voorzieningen worden geraamd op basis van de ervaring van de vennootschap met de hulp van derden (deskundigen, advocaten) en gelijk welke andere bron die de vennootschap pertinent acht (cfr. onderdeel Risicofactoren - Risico's verbonden 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 bij de toepassing van haar grondslagen voor financiële verslaggeving (zoals het identificeren van bedrijfscombinaties) en bepaalde schattingen uit te voeren. 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 onderdeel «Risicofactoren» van dit jaarverslag.

Financierings- en renterisico (zie ook toelichtingen 14 en 15)

Alle kredieten zijn uitgedrukt in euro. De vennootschap loopt bijgevolg geen enkel valutarisico. Voor de kredieten met een duidelijk omschreven looptijd worden de rentevoeten contractueel vastgelegd voor de volledige kredietduur. Daardoor blijft elke rentestijging zonder gevolg voor de financiële kosten van de vennootschap. Dat is het geval voor de leasings en investeringskredieten.

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

Zo heeft een simulatie van de schuldenlast per 30 september 2014 bijvoorbeeld aangetoond dat een rentestijging met 100 basispunten de financiële kosten met circa 0,43 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 1.520.000 EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentedaling met 25 basispunten zou een effect van 0,25 EUR hebben op de intrinsieke waarde.

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 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 2014 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 197 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2015 en 2019. Ascencio beschikt op 30 september 2014 nog over een opnameruimte van 37,7 miljoen EUR op haar kredietlijnen.

Ascencio beschikt eveneens over investeringskredieten voor bepaalde activa in Frankrijk alsook leasings voor een aantal gebouwen in België.

Op 30 september 2014 bedroeg de totale financiële schuld van de vennootschap 178,4 miljoen EUR.

Op 30 september 2014 kwam de geconsolideerde schuldratio van Ascencio vóór winstuitkering uit op 38,1%, tegenover 44,7% op 30 september 2013. De schuldratio van de vennootschap moet worden gehandhaafd beneden de wettelijke ratio van 65% die wordt voorgeschreven door de toepasselijke wetgeving. 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 op de algemene vergadering van 2 februari 2015 voorgestelde dividenduitkering komt de schuldratio uit op 41,3%, bij verder gelijk blijvende omstandigheden.

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 2014 vertegenwoordigen de handelspanden 97 % van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat een beperkt aantal onroerende goederen bestemd voor kantoren, magazijnen en residentiële bestemmingen.

Op 30 september 2014 vertegenwoordigen de gebouwen in België 68% van de reële waarde van het gebouwenbestand en de gebouwen in Frankrijk 32%.

In toepassing van de norm IFRS 8 werden de volgende operationele segmenten vastgesteld¹:

- België: gebouwen binnen België,
- Frankrijk: gebouwen binnen Frankrijk.

Deze segmentatie is in lijn met organisatie van de groep en de interne reporting van de vennootschap aan de algemene directie (zie ook onderdeel Verklaring inzake deugdelijk bestuur, het 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 activa in Frankrijk betreffen gebouwen voor handelsactiviteiten.

Twee groepen huurders vertegenwoordigen elk ruim 10% van de geconsolideerde huurinkomsten:

- Groep Mestdagh : 10,6%
- Carrefour : 10,1%

In Frankrijk vertegenwoordigen de Grand Frais winkels 9,9% van de geconsolideerde huurinkomsten.

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.

(000 EUR)	BELGIË		FRANKRIJK		NIET-TOEGEWEZEN		TOTAAL	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
I. Huurinkomsten	22.809	18.547	9.906	7.953	0	0	32.715	26.500
III. Met verhuur verbonden kosten	-9	-53	-97	-171	0	0	-106	-224
NETTOHUURRESULTAAT	22.800	18.494	9.809	7.782	0	0	32.609	26.276
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.961	2.380	1.867	1.543	0	0	4.828	3.923
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.155	-2.608	-1.845	-1.504	0	0	-5.000	-4.112
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	17	14	0	2	0	0	17	16
VASTGOEDRESULTAAT	22.623	18.280	9.831	7.823	0	0	32.453	26.103
IX. Technische kosten	-772	-1.188	-39	-315	0	0	-811	-1.503
X. Commerciële kosten	-31	-71	-5	-33	0	0	-36	-104
XII. Beheerkosten vastgoed	-675	-441	-392	-229	0	0	-1.067	-670
XIII. Andere vastgoedkosten	-162	-115	-66	79	0	0	-228	-36
Vastgoedkosten	-1.640	-1.815	-502	-498	0	0	-2.142	-2.312
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.983	16.465	9.329	7.325	0	0	30.311	23.791
XIV. Algemene kosten	0	0	0	0	-2.700	-2.252	-2.700	-2.252
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-97	124	-7	59	0	0	-104	183
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	20.886	16.589	9.322	7.384	-2.700	-2.252	27.507	21.722
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-114	-13	0	0	0	0	-114	-13
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	440	99	-591	-2.127	0	0	-151	-2.028
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	-210	-85	-255	0	0	-85	-465

(000 EUR)	BELGIË		FRANKRIJK		NIET-TOEGEWEZEN		TOTAAL	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
OPERATIONEEL RESULTAAT	21.212	16.465	8.646	5.002	-2.700	-2.252	27.157	19.215
XX. Financiële inkomsten	0	0	0	0	9	5	9	5
XXI. Netto interestkosten	0	0	0	0	-6.807	-5.971	-6.807	-5.971
XXII. Andere financiële kosten	0	0	0	0	-215	-139	-215	-139
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	-3.553	3.301	-3.553	3.301
Financieel resultaat	0	0	0	0	-10.566	-2.804	-10.566	-2.804
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	21.212	16.465	8.646	5.002	-13.266	-5.056	16.592	16.411
XXV. Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	-1.229	0	-1.229	0
XXVI. Exit Tax	0	0	0	0	-1.192	0	-1.192	0
BELASTINGEN	0	0	0	0	-2.421	0	-2.421	0
NETTORESULTAAT	21.212	16.465	8.646	5.002	-15.687	-5.056	14.170	16.411

(000 EUR)	BELGIË		FRANKRIJK		NIET-TOEGEWEZEN		TOTAAL	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0
Immateriële vaste activa	161	173	0	9	0	0	161	182
Vastgoedbeleggingen	322.842	248.208	154.504	127.736	0	0	477.346	375.944
Andere materiële vaste activa	876	849	0	0	0	0	876	849
Andere vaste activa	57	54	9	12	0	0	66	66
Vlottende activa	11.171	1.335	3.542	3.476	0	0	14.713	4.811
TOTAAL DER ACTIVA	335.107	250.619	158.055	131.233	0	0	493.162	381.852

TOELICHTING 5: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2014		30/09/2013
Stand primo boekjaar	182		0
Overdracht van materiële vaste activa	0		98
Verwervingen	28		84
Afschrijvingen	-49		0
Stand ultimo boekjaar	161		182

De immateriële vaste activa per 30/09/2014 bestaan uit managementsoftware (Property Management en boekhoudbeheer) die in 2012 en 2013 aangeschaft en ontwikkeld werd.

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

De evolutie van de vastgoedbeleggingen en van de projecten in ontwikkeling is een weergave van de investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen.

A. Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Stand primo boekjaar	374.322	358.149
Verwervingen	113.018	20.659
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	2.261	0
Overdrachten	-5.229	-2.459
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-6.985	0
Variaties in de reële waarde	-631	-2.028
Stand ultimo boekjaar	476.755	374.322

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde, bleef bij constante perimeter bijna onveranderd ten opzichte van een jaar eerder (-0,2%).

Het bedrag van de vastgoedbeleggingen moet worden samengeteld bij de reële waarde van projectontwikkelingen in punt B hierna om de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen te krijgen.

De investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar worden beschreven in het “Beheersverslag, onderdeel Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het boekjaar”, alsook in het “Vastgoedverslag” van het jaarverslag 2013/2014.

De belangrijkste investering van het boekjaar, op 17 december 2013, betrof de overname van de NV Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), eigenaar van dertigtal handelspanen verdeeld over vijf sites bij de Cora-shoppingscentra van Anderlecht (5.000 m²), Châtelineau (21.000 m²), La Louvière (18.000 m²), Messancy (17.000 m²) en Rocourt (6.600 m²). De belangrijkste huurders zijn nationale ketens als Brico Plan It, Decathlon, C&A, Sport Direct, Quick, ...

De reële waarde van deze vastgoedportefeuille zoals bepaald door de vastgoeddeskundige bedraagt bij de overname bijna 85.000.000 EUR en genereert jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 5.450.000 EUR. Het initiële bruto vastgoedrendement bedraagt 6,26% en de bezettingsgraad 99,1%.

De verwerving van MSS kan niet worden gezien als een bedrijfscombinatie in de zin van IFRS 3, omdat MSS over geen enkel proces beschikte. Deze transactie betekent dus gewoon de verwerving van een geheel aan activa binnen een marktsegment dat identiek is aan dat van de bestaande activiteiten van Ascencio. Het geraamde bedrag van de Exit Taks dat opeisbaar is in geval van een fusie door absorptie van MSS, hetzij 12.259.000 EUR, werd in mindering gebracht van de overnameprijs voor de rechten van deelneming en op de balans aan passiefzijde geboekt bij de uitgestelde belastingen.

Op 30 september 2014 bezit Ascencio 5 gebouwen in leasing waarvoor aan het einde van het contract een afkoopsom moet worden betaald teneinde de volle eigendom van de gebouwen te verwerven. Deze afkoopsom bedraagt in totaal 715.000 EUR en wordt opgenomen in de jaarrekening afgesloten per 30/09/2014.

B. Projectontwikkelingen

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Stand primo boekjaar	1.623	170
Investeringsen	0	0
Verwervingen	750	1.456
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	-2.261	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	480	-3
Stand ultimo boekjaar	592	1.623

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

Projectontwikkelingen (lopende of nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten) zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de bezettingsgraad.

Op 30 september 2014 omvat de post "Projectontwikkelingen" de reeds uitgegeven bedragen voor de bouw van een tweede handelspand op de site van Hamme-Mille. Verwacht dat nog ongeveer 600.000 EUR wordt besteed om deze werken af te ronden. De oplevering van het gebouw is voorzien voor de maand april 2015. Voor één handelsunit werd al een huurder gevonden. De commercialisatie van de tweede handelsunit wordt actief voortgezet.

Waardering tegen de reële waarde

Het beleggingsvastgoed wordt op 30 september 2014 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang Lasalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen de reële waarde.

De door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen toegepaste waarderingsmethodes (kapitalisatiebenadering en gediscanteerde kasstroommethode) worden beschreven in punt G van Toelichting 1.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als zijnde van niveau 3 op de schaal voor het bepalen van de reële waarde onder IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus:

- Niveau 1: op actieve markten genoteerde prijzen
- Niveau 2: observeerbare gegevens anders dan de genoteerde prijzen in het niveau 1
- Niveau 3: niet-observeerbare gegevens

Tijdens het boekjaar 2013/2014 waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

De belangrijkste kwantitatieve informatie betreffende de vaststelling van de reële waarde van het beleggingsvastgoed, op basis van niet-observeerbare gegevens (niveau 3) die hieronder worden weergegeven, zijn afkomstig uit verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

CATEGORIEËN VAN ACTIVA	REËLE WAARDE PER 30/09/2014 ('000 EUR)	WAARDE-RINGS-METHODE	NIET OBSERVEERBARE GEGEVENS	MIN.	MAX.	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	322.842	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde (ERV)	50 €/m²	225 €/m²	84 €/m²
			Disconteringsvoet	5,00%	9,75%	6,84%
Frankrijk	154.504	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde (ERV)	75 €/m²	260 €/m²	124 €/m²
			Disconteringsvoet	6,40%	7,25%	6,80%
TOTAAL	477.347					

De geschatte huurwaarde van een pand wordt bepaald door meerdere factoren en hoofzakelijk door de ligging (periferie, stadscentrum), door de kwaliteit van het vastgoed, door de aard van de ruimte (verkoopruimte, opslagruimte) en door de te verhuren oppervlakte.

Gevoeligheid van de reële waarde van de gebouwen voor de variaties in de niet-observeerbare gegevens

- Een toename met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 20.301.000 EUR.
- Een daling met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 20.450.000 EUR.
- Een toename van de disconteringsvoet met 0,5% resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 32.448.000 EUR.
- Een daling van de disconteringsvoet met 0,5% resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 37.554.000 EUR.

Er bestaande onderlinge verbanden tussen de niet-observeerbare gegevens omdat deze deels worden bepaald door de marktomstandigheden.

TOELICHTING 7: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	Niet-productieve gebouwen		Overige		Totaal	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Stand primo boekjaar	763	554	86	132	849	686
Verwervingen	0	0	16	73	16	73
Overdrachten	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-31	-21	-31	-21
Waardeverandering	42	209	0	0	42	209
Overgeboekt naar immateriële vaste activa	0	0	0	-98	0	-98
Stand ultimo boekjaar	805	763	71	86	876	849

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, voor een bedrag van 805.000 EUR. Dit gedeelte van het gebouw werd geherwaardeerd ten belope van 42.000 EUR om de boekwaarde in overeenstemming te brengen met de reële waarde per 30 september 2014.

Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

TOELICHTING 8: CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(000 EUR)	30/09/2014		30/09/2013		Kwalificatie van de reële waarde
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	66	66	66	66	
Gestorte borgtochten	66	66	66	66	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	7.204	7.204	4.588	4.588	
Handelsvorderingen	3.489	3.489	2.216	2.216	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.044	1.044	777	777	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	2.671	2.671	1.595	1.595	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA	7.270	7.270	4.654	4.654	

(000 EUR)	30/09/2014		30/09/2013		Kwalificatie van de reële waarde
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	172.639	173.577	137.051	137.474	
Bankschulden	154.594	155.532	122.885	123.308	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	16.854	16.854	13.301	13.301	Niveau 2
Ontvangen garanties	1.191	1.191	865	865	Niveau 2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	29.844	29.844	46.952	46.952	
Bankschulden	23.817	23.817	43.488	43.488	Niveau 2
Handelsschulden	4.498	4.498	2.197	2.197	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	1.529	1.529	1.267	1.267	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA	202.483	203.421	184.003	184.426	

De reële waarde van de financiële instrumenten kan worden voorgesteld in 3 niveaus (1-3) die elk overeenstemmen met het niveau van waarneembaarheid van de reële waarde:

- De waarderingen van niveau 1 zijn de reële waarden die worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- De waarderingen van niveau 2 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1 die waarneembaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- De waarderingen van niveau 3 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het financiële actief of de financiële verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

Er vond tijdens het boekjaar geen wijziging van niveau plaats.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de volgende methodes:

- PVoor de financiële instrumenten op korte termijn, zoals handelsvorderingen en handelsschulden, wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kost;
- Voor de leningen met een variabele rente wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kost;
- Voor de leningen met een vaste rente komt de reële waarde overeen met de contante waarde van kapitaal- en rentestromen.
- Voor de afgeleide instrumenten wordt de reële waarde bepaald door een actualisering van de toekomstige stromen die worden geraamd op basis van rentecurves.

TOELICHTING 9: ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Vastgoedbelegging bestemd voor verkoop	6.884	0

Op 30 september 2014 bestond de post “Activa bestemd voor verkoop” uit drie gebouwen:

- een semi-industrieel gebouw van 3.248 m² te Haren waarvoor op 1 juli 2014 een voorlopige koopovereenkomst werd gesloten en dat op 3 november 2014 werd verkocht;
- een semi-industrieel van 905 m² te Sint-Agatha-Berchem waarvoor op 6 november 2014 een voorlopige koopovereenkomst werd gesloten;
- een winkelgalerij en aangrenzende panden van 4.660 m² (Verviers) waarvoor op 13 mei 2014 een voorlopige koopovereenkomst werd gesloten. Deze overeenkomst is onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat de stad Verviers hiervoor een financiering krijgt van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Deze drie gebouwen vallen onder het operationeel segment “Gebouwen in België” (zie Toelichting 4).

TOELICHTING 10: KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Bruto handelsvorderingen zonder voorziening	3.414	2.084
Dubieuze vorderingen	574	539
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen	-499	-407
Netto handelsvorderingen	3.489	2.216

Op 30 september 2014 waren er voor een bedrag van 574.000 EUR aan dubieuze vorderingen (tegenover 539.000 EUR op 30 september 2013). Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 499.000 EUR (tegenover 407.000 op 30 september 2013). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30 september 2014 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de dubieuze vorderingen zonder voorzieningen (75.000 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 huurgelden) staat in het gedeelte “Vastgoedverslag” van dit jaarverslag.

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

Vervallen bruto handelsvorderingen zonder voorziening: (000 EUR)**30/09/2014****30/09/2013**

Vervallen op minder dan 60 dagen	3.230	1.973
Vervallen tussen 60 dagen en 90 dagen	51	60
Vervallen op meer dan 90 dagen	133	51
Stand ultimo boekjaar	3.414	2.084

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen: (000 EUR)**30/09/2014**

Stand primo boekjaar	407
Dotaties	186
Aanwending	-124
Terugnemingen	-80
Overname dochterondernemingen	110
Stand ultimo boekjaar	499

TOELICHTING 11: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA**(000 EUR)****30/09/2014****30/09/2013**

Belastingvorderingen	587	122
Van gebouwbeheerders opgevraagde provisies	417	485
Overige	40	170
TOTAAL	1.044	777

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

TOELICHTING 12: HISTORISCH OVERZICHT VAN HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN DE RESERVES

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 36.223.000 EUR per 30 september 2014 en wordt vertegenwoordigd door 6.037.230 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 229.698.000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremies zoals die vermeld staan in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2014 komen respectievelijk uit op 35.306.000 EUR en 226.932.000 EUR na aftrek van de kapitaalsverhogingskosten (bij oprichting van de vennootschap en naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 3 november 2010 en van 31 maart 2014).

De evolutie van het aantal effecten sinds de oprichting van de vennootschap kan als volgt worden samengevat:

Aantal aandelen bij oprichting van de vennootschap	2.500
Splitting 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 kapitaalsverhoging op 3 november 2010	1.192.250
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 17 december 2012	53.186
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 31 maart 2014	1.811.169
Aantal aandelen op 30 september 2014	6.037.230

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

TOELICHTING 13: NETTORESULTAAT EN DIVIDEND

De gewone algemene vergadering van 31 januari 2014 heeft ingestemd met de voorgestelde dividenduitkering van het voorgaande boekjaar afgesloten per 30 september 2013, zijnde een brutobedrag van in totaal 12.678.000 EUR (wat neerkomt op 3,00 EUR bruto per aandeel). Dit dividend werd betaalbaar gesteld op 7 februari 2014.

Het statutaire nettoresultaat van het boekjaar afgesloten per 30 september 2014 komt uit op 14.170.000 EUR (16.579.000 EUR per 30 september 2013). Een brutobedrag van 15.395.000 EUR, wat neerkomt op 3 EUR bruto per bestaand aandeel vóór de kapitaalsverhoging van 31 maart 2014 (coupon 10 + coupon 11) en 1,50 EUR bruto per aandeel uitgegeven op 31 maart 2014 (coupon 11), zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van 31 januari 2015 als vergoeding voor het kapitaal op basis van het nettoresultaat zoals dit blijkt uit van de statutaire rekeningen.

Het risico gebonden aan de dividenduitkering wordt beschreven in het gedeelte “Risicofactoren” van dit jaarverslag.

TOELICHTING 13 BIS: VOORZIENINGEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Stand primo boekjaar	790	0
Dotaties	0	790
Aanwending	-26	0
Terugnemingen	0	
Stand ultimo boekjaar	764	790

De aard van deze voorziening wordt beschreven in het gedeelte “Risicofactoren – 2.6. Risico's gebonden aan de milieuwetgeving” van dit jaarverslag.

TOELICHTING 14: FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De huidige schuld van de vennootschap bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit leningen tegen een variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op 30 september 2014 bedraagt de dekkingsratio¹ 75,9 %.

Op 30 september 2014 bestond deze dekking uit 10 IRS-contracten (Interest Rate Swap), waaronder een IRS callable, voor een globaal notioneel bedrag van 120.581.000 EUR tegen 121.816 EUR op 30 september 2013.

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

Type	Bank	Notioneel bedrag per 30/09/2014 ('000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Variabele rente	Reële waarde ('000 EUR)	
							30/09/2014	30/09/2013
IRS	BNP Paribas Fortis	20.000	28/07/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-4.741	-3.309
IRS callable	ING	50.000	30/06/2008	30/06/2018	4,35%	3-maands Euribor	-7.924	-8.061
IRS	ING	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	3-maands Euribor	-667	-515
IRS	CBC	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-1.165	-677
IRS	BNP Paribas Fortis	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands Euribor	-705	-357
IRS	BELFIUS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands Euribor	-354	-180
IRS	ING	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-630	-46
IRS	BELFIUS	10.000	3/07/2013	3/07/2020	1,50%	3-maands Euribor	-661	-76
IRS	CIC	317	15/10/2007	15/10/2014	4,57%	3-maands Euribor	-4	-19
IRS	CIC	265	31/10/2007	31/10/2014	4,57%	3-maands Euribor	-3	-18

De IRS callable die bij ING werd afgesloten 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.

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

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

Per 30 september 2014 werd een last van 3,55 miljoen EUR (tegenover een baat van 3,30 miljoen EUR per 30 september 2013) ten laste van het financiële resultaat geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (*hedge accounting*) in de zin van IAS 39 wordt toegepast. De opname als baat heeft geen gevolgen voor de cashflow van de vennootschap. Op de uiteindelijke vervaldatum van elk financieel instrument zal de waarde gelijk zijn aan nul en zullen de variaties in de reële waarde die van het ene tot het andere boekjaar werden vastgesteld, volledig in het resultaat zijn verwerkt.

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 1.521.000 EUR.

Het risico gebonden aan de afdekkingsinstrumenten 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.

De niet-geactualiseerde netto kasstromen van de financiële afdekkingsinstrumenten bedragen op de balansdatum (30/09/2014):

- Vervallend binnen ten hoogste één jaar : 3.773 KEUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar : 12.052 KEUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar : 2.727 KEUR

TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden per 30 september 2014 komen uit op 178.411.000 EUR. Het betreft drie soorten financiering:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten : 159.700 KEUR
- financiële leasingschulden : 3.173 KEUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar : 15.538 KEUR

De kapitaalsvervaldata van deze financiële schulden zijn:

(000 EUR)		Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen 1 en 5 jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2013	148.000	41.000	107.000	0
	30/09/2014	159.700	21.000	138.700	0
Financiële leasingschulden	30/09/2013	808	482	326	
	30/09/2014	3.173	810	2.363	
Investeringskredieten	30/09/2013	17.565	2.006	7.550	8.009
	30/09/2014	15.538	2.007	7.202	6.328
TOTAAL	30/09/2013	166.373	43.488	114.876	8.009
		178.411	23.817	148.266	6.328

Op 30 september 2014 gelden voor Ascencio de volgende niet-geactualiseerde toekomstige kasstromen verband houdend met de financiële schulden, in kapitaal en in interesten:

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen 1 en 5 jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Kasstroom in kapitaal	23.818	148.266	6.328	178.411
Kasstroom in interesten	2.579	5.434	864	8.877

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 30 september 2014 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 197 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 vervalddata tussen 2015 en 2019.

Op 30 september 2014 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 37,3 miljoen EUR.

Investeringskredieten:

Op 30 september 2014 beschikt Ascencio over 15,5 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervalddata tussen 2014 en 2027. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

De financiële schulden per 30 september 2014 bestaan uit:

- 166.824.000 EUR schulden met variabele rente;
- 11.587.000 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 2014 wordt de reële waarde van de financiële schulden met vaste rente geschat op 12.525.000 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 2013/2014 kwam het gemiddelde kostenpercentage van de financiële schulden (inclusief marges) uit op:

- 3,69% na impact van de renteafdekkingsinstrumenten (rentelasten betaald in het kader van de IRS);
- 1,73% vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten.

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

Het liquiditeits- en tegenpartijrisico en het risico verbonden met de financieringskost worden beschreven in het onderdeel “Risicofactoren” van dit jaarverslag.

TOELICHTING 16: ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Bancaire renteafdekkingsinstrumenten	16.854	13.301
Ontvangen borgtochten en garanties	1.191	865
TOTAAL	18.045	14.166

TOELICHTING 16 BIS: UITGESTELDE BELASTINGEN – VERPLICHTINGEN

Op 30/09/2014 vertegenwoordigt het saldo van de post “Uitgestelde belastingen – verplichtingen” het geraamde bedrag van de Exit Taks dat opeisbaar is in geval van een fusie door absorptie van de dochteronderneming Moyennes Surfaces Spécialisées SA.

TOELICHTING 17: ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Handelsschulden	4.498	2.197
Btw en andere belastingschulden	1.870	1.049
Schulden met betrekking tot sociale lasten	204	101
Overige	186	117
TOTAAL	6.759	3.464

De post “BTW en andere belastingschulden” omvat hoofdzakelijk:

- te betalen BTW, hoofdzakelijk voor de verhuur van gebouwen in Frankrijk. In Frankrijk is de verhuur van gebouwen voor handelsdoeleinden immers, in tegenstelling tot in België, onderworpen aan de BTW.
- en de op 30/09/2014 door de dochteronderneming Moyennes Surfaces Spécialisées SA verschuldigde vennootschapsbelasting.

De post “Andere” omvat het saldo van de van door bepaalde huurders gestorte waarborgsommen, alsook kostendekkingsommen.

TOELICHTING 18: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Toe te rekenen kosten	998	864
Over te dragen opbrengsten/huurgelden	70	583
Overige	0	0
TOTAAL	1.068	1.447

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 de geprorateerde interesten.

TOELICHTING 19: RECUPERATIE VAN HUURLASTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Recuperatie van door de huurders te dragen huurlasten	4.828	3.923
Normaal door de huurders te dragen huurlasten	-5.000	-4.112
TOTAAL	-172	-189

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 vennootschap 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 vennootschap daadwerkelijk op zich neemt.

TOELICHTING 20: TECHNISCHE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Herstellingen en onderhoud	-744	-1.433
Erelonen deskundigen	-67	-70
TOTAAL	-811	-1.503

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

TOELICHTING 21: COMMERCIEËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Makelaarscommissies	-7	-47
Marketing	-6	-21
Erelonen advocaten en juridische kosten	-23	-36
TOTAAL	-36	-104

TOELICHTING 22: BEHEERKOSTEN VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Externe beheervergoedingen	-292	-133
Interne beheerkosten van het patrimonium	-775	-537
TOTAAL	-1.067	-670

TOELICHTING 23: ANDERE VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Verzekeringen	-27	-20
Taksen en belastingen ten laste van de vennootschap	-94	-34
Vastgoedrenting, erfpacht, huurlasten	-108	-115
Voorziening voor risico van verontreiniging	0	0
Overige	1	134
TOTAAL	-228	-35

TOELICHTING 24: ALGEMENE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Personeelskosten	-776	-652
Vergoeding van de statutaire zaakvoerder	-616	-507
Bestuurdersvergoedingen	-119	-113
Werkingskosten	-439	-365
Erelonen	-551	-472
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-199	-143
TOTAAL	-2.700	-2.252

TOELICHTING 25: ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Andere operationele opbrengsten	5	209
Afschrijvingen	-79	-26
Overige	-30	0
TOTAAL	-104	183

TOELICHTING 26: GEDETAILLEERDE OPGAVE VAN HET RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	-256	-43
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	142	30
TOTAAL	-114	-13

TOELICHTING 27: ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Ander portefeuilleresultaat	-85	-465
TOTAAL	-85	-465

TOELICHTING 28: FINANCIËLE INKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Ontvangen interesten	9	5
TOTAAL	9	5

TOELICHTING 29: NETTO INTERESTKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
(-) Nominale interestlasten op leningen	-3.193	-2.486
(-) Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden	0	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.610	-3.483
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-3.610	-3.483
(+) Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
(-) Andere interestkosten	-4	-2
TOTAAL	-6.807	-5.971

TOELICHTING 30: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Bankkosten, commissies en garanties	-215	-139
TOTAAL	-215	-139

TOELICHTING 31: BELASTINGEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
MOEDERVENNOOTSCHAP		
Resultaat vóór belastingen	14.307	16.579
Vrijgesteld resultaat ingevolge fiscaal statuut van de vennootschap	-14.307	-16.579
Belastbaar resultaat	0	0
Belastbaar tegen gewoon tarief	0	0
Andere belastingen	-137	0
Dochterondernemingen (verschuldigde belastingen)	-1.092	0
TOTAAL	-1.229	0

De post “Andere belastingen” omvat de bronheffing van 5% op het resultaat in Frankrijk.

De verschuldigde belastingen van de dochterondernemingen omvatten de vennootschapsbelasting van de dochterondernemingen die niet onder hetzelfde statuut als de vennootschap actief zijn.

TOELICHTING 32: EXIT TAX

Het bedrag van de Exit Taks (1.192.000 EUR) voor het boekjaar 2013/2014 stemt overeen met de fiscale kost als gevolg van het aannemen van statuut van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées of SIIC) door de Franse dochteronderneming Les Portes du Sud, eigenaar van een retailpark in Chalon-sur-Saône dat in december 2013 werd verworven.

TOELICHTING 33: 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.

	30/09/2014	30/09/2013
Nettoresultaat van het boekjaar (teller) – ('000 EUR)	14.170	16.411
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop (noemer)	5.131.646	4.226.061
Winst per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)	2,76	3,88

Het gemiddelde gewogen aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op 30 september 2014 bestaat uit

- 4.226.061 bestaande aandelen bij aanvang van het boekjaar;
- 1.811.169 op 31 maart 2014 nieuw uitgegeven aandelen, gewogen aan 50%.¹

Het gemiddelde gewogen aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op 30 september 2013 bestond uit

- 4.172.875 bestaande aandelen bij aanvang van het boekjaar;
- 53.186 op 17 december 2013 nieuw uitgegeven aandelen, gewogen aan 100%.²

1 De 1.811.169 op 31/03/2014 nieuw uitgegeven aandelen geven voor het lopende boekjaar recht op een dividend dat overeenstemt met de helft van dat voor de bestaande aandelen vóór de kapitaalsverhoging.
 2 De 53.186 nieuw uitgegeven aandelen van 17/12/2013 genoten dividendrecht op 01/10/2012.

TOELICHTING 34: INFORMATIEVERSCHAFFING OVER VERBONDEN PARTIJEN

De tabel hierna vermeldt 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 met de copromotoren verbonden partijen.

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
HUURINKOMSTEN		
Mestdagh nv	3.687	3.496
Equilis nv	63	62
AANKOPEN VAN DIENSTEN		
Equilis nv	0	0
Vergoeding van de zaakvoerder	616	507
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	119	113
ACTIVA		
Handelsvorderingen Mestdagh nv	239	14
Handelsvorderingen Equilis nv	1	0

De vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder zijn opgenomen in de toelichting 35 hierna.

TOELICHTING 35: VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio nv is vastgelegd op 4% van het bruto uitgekeerd dividend, zijnde 616.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (507.000 EUR voor het vorige boekjaar). Dat bedrag wordt pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio cva uitbetaald.

Ascencio nv heeft het afgelopen boekjaar ten bedrage van 119.000 EUR (113.000 EUR voor het boekjaar 2012/2013) 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 doorgefactureerd aan de vennootschap. De details hiervan werden opgenomen in het remuneratieverslag in de voorgaande pagina's van dit jaarverslag.

De remuneratie van de effectieve leiders van de vennootschap, namelijk Somabri bvba, Stéphanie Vanden Broecke en Michèle Delvaux, bedroeg het afgelopen boekjaar 506.000 EUR.

TOELICHTING 36: DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
ETUDIBEL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Ondernemingsnummer 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 - Frankrijk	100%	Nihil
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI HARFLEUR 2005 - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Directe deelneming

Indirecte deelneming

SCI KEVIN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI LA PIERRE DE L'ISLE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI MAS DES ABEILLES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI ZTF ESSEY LES NANCY - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI CANNET JOURDAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI DE LA COTE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI DU ROND POINT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI SEYNOD BARRAL - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI CLERMONT SAINT JEAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI LES HALLES DE CRECHES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI LES HALLES DE LOZANNE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI LES PORTES DU SUD - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SA MOYENNES SURFACES SPECIALISEES 1/4 Avenue Jean Mermoz - 6041 Gosselies - België	100%	Nihil

TOELICHTING 37: ERELONEN VAN DE COMMISSARIS
EN VAN DE DAARAAN GELIEERDE PERSONEN

(000 EUR)	30/09/2014	30/09/2013
Audit van de rekeningen	40	45
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	111	3
TOTAAL	151	48

Alle bedragen zijn uitgedrukt exclusief btw.

TOELICHTING 38: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Statuut van GVV:

Na de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het bijbehorende koninklijk besluit, voorziet Ascencio - een commanditaire vennootschap op aandelen met het statuut van Openbare vastgoedbevak - een wijziging van haar statuut naar dat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV").

Op 28 oktober 2014 heeft de FSMA aan de vennootschap de vergunning van openbare GVV toegekend, onder de opschortende voorwaarde van een statutwijziging.

Op 18 december 2014 heeft Ascencio hiervoor een bijzondere algemene vergadering bijeengeroepen met als agendapunt de wijziging van haar statuten conform de geplande aanpassing.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERING VAN ASCENCIO CVA OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 30 SEPTEMBER 2014

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 2014, 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 493.162 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) bedraagt 14.170 (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.

ORDEEL 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 2014 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, 8 december 2014

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Statutaire rekeningen

ACTIF (000 EUR)

30/09/2014

30/09/2013

ACTIVA			
I VASTE ACTIVA			
A	Goodwill	0	0
B	Immateriële vaste activa	161	182
C	Vastgoedbeleggingen	312.413	313.859
D	Andere materiële vaste activa	876	849
E	Financiële vaste activa	108.585	28.103
F	Vorderingen financiële leasing	0	0
G	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H	Uitgestelde belastingen – activa	0	0
Totaal vaste activa		422.035	342.993
II VLOTTENDE ACTIVA			
A	Activa bestemd voor verkoop	6.884	0
B	Financiële vlottende activa	0	0
C	Vorderingen financiële leasing	0	0
D	Handelsvorderingen	1.840	1.833
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	25.965	18.377
F	Kas en kasequivalenten	1.577	1.325
G	Overlopende rekeningen	435	112
Totaal vlottende activa		36.701	21.647
TOTAAL ACTIVA		458.735	364.641

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN ('000 EUR)

30/09/2014

30/09/2013

CAPITAUX PROPRES			
A	Kapitaal	35.306	24.439
B	Uitgiftepremies	226.932	158.057
C	Reserves	-2.428	-3.626
a.	Wettelijke reserve	0	0
b.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	8.909	10.895
c.	Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-8.107	-5.362
e.	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	-13.221	-16.435
m.	Andere reserves	9.991	7.276
D	Resultaat van het boekjaar	14.170	16.579
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		273.980	195.450
VERPLICHTINGEN			
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
A	Voorzieningen	764	790
B	Langlopende financiële schulden	138.844	107.326
a.	Kredietinstellingen	138.700	107.000
b.	Financiële leasing	144	326
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	18.439	15.314
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	0	0
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		158.047	123.430
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN			
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	21.422	41.482
a.	Kredietinstellingen	21.000	41.000
b.	Financiële leasing	422	482
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.316	2.872
a.	Exit Tax	0	0
b.	Andere	4.316	2.872
E	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F	Overlopende rekeningen	970	1.408
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		26.708	45.762
TOTAAL VERPLICHTINGEN		184.755	169.192
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		458.735	364.641

(000 EUR)

30/09/2014

30/09/2013

I	Huurinkomsten	22.638	22.064
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III	Met verhuur verbonden kosten	-106	-210
	NETTOHUURRESULTAAT	22.532	21.854
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.230	3.143
VI	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.438	-3.384
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9	16
	VASTGOEDRESULTAAT	22.333	21.629
IX	Technische kosten	-749	-1.457
X	Commerciële kosten	-33	-102
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	0
XII	Beheerkosten vastgoed	-863	-635
XIII	Andere vastgoedkosten	-179	-129
	VASTGOEDKOSTEN	-1.824	-2.323
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.509	19.306
XIV	Algemene kosten	-2.311	-2.212
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	94	262
	OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	18.292	17.356
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-114	-13
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-227	-257
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-85	-172
	OPERATIONEEL RESULTAAT	17.866	16.914
XX	Financiële inkomsten	6.253	3.601
XXI	Netto interestkosten	-6.057	-5.249
XXII	Andere financiële kosten	-204	-130
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.551	1.443
	FINANCIEEL RESULTAAT	-3.559	-335
	RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	14.307	16.579
XXIV	Vennootschapsbelasting	-137	0
XXV	Exit Tax	0	0
	BELASTINGEN	-137	0
	NETTORESULTAAT	14.170	16.579
	- Nettoresultaat - Aandeel van de groep	14.170	16.579
	- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen	0	0
	Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR per aandeel, aandeel van de groep)	2,76	3,92

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT ('000 EUR)

30/09/2014

30/09/2013

I	Nettoresultaat	14.170	16.579
II	Andere elementen van het globaal resultaat		
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.745	-293
G.	Andere elementen van het globaal resultaat (*)	42	209
	Globaal resultaat	11.467	16.495
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep	11.467	16.495
	- Minderheidsbelangen	0	0

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

Statutaire resultaatverwerking

VOORGESTELDE VERWERKING ('000 EUR)

30/09/2014

30/09/2013

A.	Nettoresultaat	14.170	16.579
B.	Toevoeging/onttrekking reserves	-1.225	3.901
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-152	-2.028
	- boekjaar	0	0
	- vorige boekjaren	0	0
	- realisatie vastgoed		
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
4.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
5.	Toevoeging aan de 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 (-)	-3.626	0
	- boekjaar	-3.626	0
	- vorige boekjaren	0	0
6.	Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	0	3.214
	- exercice comptable	0	3.214
	- exercices antérieurs	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0

VOORGESTELDE VERWERKING ('000 EUR)**30/09/2014****30/09/2013**

8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	2.553	2.715
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, §1, lid 1	14.658	12.652
D. Vergoeding voor het kapitaal – andere dan C	737	26

ALGEMENE INFORMATIE

Identificatie

NAAM

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 woorden¹ “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 Vandenbroucke, te Lam-busart (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 worden geraadpleegd 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 doel, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de toepasselijke regelgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers. Bijgevolg investeren de vennootschap en haar dochterondernemingen hoofdzakelijk in onroerende goederen zoals die gedefinieerd

zijn in de toepasselijke wetgeving (de “onroerende goederen”), te weten:

- onroerende goederen als bedoeld in artikelen 517 en volgende 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 GVV's, 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 aug 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 voorengenoemde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de vennootschap;
- 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 toepasselijke wetgeving, zowel in België als in het buitenland, alle verrichtingen uit te voeren die betrekking hebben op vastgoed, zoals:

- a) de 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;

¹ Onder voorbehoud van de statuutwijziging van de vennootschap naar GVV

- c) het aangaan van leningen;
- d) het verlenen van hypotheek 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 aangegane 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 dochterondernemingen 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;
- uitleeningstransacties 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 dochterondernemingen mogen alle dienstige maatregelen nemen en alle verrichtingen uitvoeren die zij dienstig achten ter verwezenlijking en ontwikkeling van het maatschappelijk doel met inachtneming van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die daarop van toepassing zijn.

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

De vennootschap overweegt een statutenwijziging om het statuut van GVV aan te nemen.

DUUR

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL¹

Op 30 september 2014 wordt het maatschappelijk kapitaal vastgelegd op 36.223.380 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 6.037.230 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één zes miljoen zevenendertigduizend tweehonderdertigste deel van het maatschappelijk kapitaal voorstellen en die volgestort zijn.

Er bestaat geen enkel aandeel dat het kapitaal niet vertegenwoordigt.

De vennootschap 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.

TOEGELATEN KAPITAAL

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 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. Op 31 maart 2014 werd het kapitaal verhoogd ten belope van 10.867.014 EUR via de aan de statutaire zaakvoerder verleende toestemming om het toegestane kapitaal te verhogen.

Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt op heden 13.851.120 EUR.

¹ Op de aanvangsdatum van het boekjaar, zijnde 1 oktober 2013, bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap 25.356.366 EUR, vertegenwoordigd door 4.226.061 gewone aandelen..

De statutaire zaakvoerder van de vennootschap zal aan de buitengewone algemene vergadering van 18 december 2014 voorstellen om de machtiging om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, te verlengen met een nieuwe periode van vijf jaar, ten belope van een bedrag van 36.223.380 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. De statutaire zaakvoerder van de vennootschap zal aan de buitengewone algemene vergadering van 18 december 2014 voorstellen om dit artikel van de statuten te wijzigen naar “de eerste voorafgaande 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 volmachtdrager 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 onder tekende formulier op papier moet uiterlijk op de zesde (6e) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering worden verstuurd 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

Bovendien hebben de referentieaandeelhouders 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 worden uitgeoefend 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 vennootschap 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 worden uitgeoefend wanneer de vennootschappen van de groep AG niet langer minstens 5% van de aandelen van de vennootschap 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 referentieaandeelhouders dat niet kon worden beslecht in het kader van een verzoeningsprocedure, mag elke referentieaandeelhouder de andere referentieaandeelhouder 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 referentieaandeelhouder van hem over te kopen tegen een welbepaalde prijs. De referentieaandeelhouder die in kennis werd gesteld van een dergelijk bod moet de andere referentieaandeelhouder 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 minstens drie bestuurders, van wie minstens drie 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 vennootschap is, wordt zij vertegenwoordigd volgens inhouse regels met betrekking tot algemene vertegenwoordiging en dagelijks bestuur.

STATUTEN VAN ASCENCIO CVA

De statuten van Ascencio sca werden laatstelijk gewijzigd op 31 maart 2014. De statuten zijn beschikbaar ter griffier van de rechtbank van koophandel van Charleroi, ter maatschappelijke zetel van Ascencio alsook op de website www.ascencio.be.

DE COMMISSARIS

De commissaris wordt aangesteld met de 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 controle die uitgeoefend wordt door de FSMA. De FSMA kan hem ook opdragen de juistheid te bevestigen van informatie die de FSMA gevraagd heeft te overhandigen.

De vennootschap DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, met maatschappelijke zetel gevestigd in Berkenlaan 8a – 1831 Diegem, werd door de gewone algemene vergadering van de vennootschap van 31 januari 2013 aangesteld voor een termijn van drie jaar, zijnde tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2016. De jaarlijkse vergoeding van de commissaris voor het onderzoek van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening bedraagt 40.000 EUR exclusief btw, niet geïndexeerd.

VASTGOEDDESKUNDIGEN

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving doet Ascencio cva een beroep op meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen om haar vermogen periodiek of op ad-hocbasis te waarderen.

De deskundigen zijn niet gelinkt met, en hebben geen deelnemingsverhouding met de referentieaandeelhouders, oefenen geen beheersfunctie uit bij de vennootschap en hebben er geen andere link of relatie mee die hun onafhankelijkheid zou kunnen aantasten.

De vastgoeddeskundigen beschikken over de professionele betrouwbaarheid en passende ervaring voor het uitvoeren van vastgoedwaarderingen en hun organisatie is aangepast voor de uitoefening van de activiteit van deskundige.

Ze worden aangesteld voor een termijn van maximum 3 jaar en hun mandaat is verlengbaar. Een deskundige kan maximaal voor een periode van drie jaar worden belast met de waardering van bepaald vastgoed. Teneinde deze vereiste te respecteren, voorzag de vennootschap in een rotatiesysteem voor haar vastgoeddeskundigen en het gedeelte van de vastgoedportefeuille dat ze onderzoeken.¹

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

De deskundigen waarderen elk door de vennootschap 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 vennootschap, moet de betrokken verrichting worden verantwoord in het jaarverslag van vennootschap en, in voorkomend geval, het halfjaarverslag.

De vastgoeddeskundigen van de vennootschap zijn:

JLL (Jones Lang LaSalle SPRL), Marnixlaan 23 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403.376.874, vertegenwoordigd door Arnaud van de Werve,

Cushman & Wakefield, Kunstlaan 56 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0418.915.383, vertegenwoordigd door Jérôme Lits,

CBRE, Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0859.928.556, vertegenwoordigd door Pierre van der Vaeren.

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

De vergoeding exclusief btw van de vastgoeddeskundigen wordt forfaitair bepaald, per gebouw waarvoor een waardering wordt uitgevoerd. De erelonen van de onafhankelijke deskundigen van de vennootschap over het afgelopen boekjaar bedragen 127.000 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 14.500 EUR.

HISTORISCHE INFORMATIE ONDER VERWIJZING

De jaarlijkse financiële verslagen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen van de laatste drie boekjaren worden met verwijzing opgenomen in dit document en kunnen worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel of worden gedownload op de website van Ascencio (www.ascencio.be).

De conclusies van de vastgoeddeskundigen, zoals bijgewerkt op het einde van de eerste drie kwartalen, worden overeenkomstig de geldende wetgeving eveneens met verwijzing opgenomen (persbericht van 14 februari 2014, pagina 3 - persbericht van 23 mei 2014, pagina 7 – persbericht van 7 augustus 2014, pagina 4).

¹ CBRE waardeert de «MSS»-portefeuille, terwijl C&W en JLL de waardering van het resterende deel van de portefeuille gelijk verdelen.

PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN VOOR HET PUBLIEK TER INZAGE LIGGEN

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

- oprichtingsakte en statuten;
- historische financiële gegevens van de vennootschap;
- 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.

FISCALE STATUTEN

DE VASTGOEDBEVAK – WETTELIJK KADER¹

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

De vennootschap staat onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten en valt onder de toepassing van de specifieke regelgeving van het koninklijk besluit van 7 december 2010 en van de bepalingen van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

De vennootschap overweegt van statuut te veranderen en het GVV-statuuut aan te nemen, waarvan de bepalingen gelijkwaardig zijn aan die van het huidige stelsel (de redenen, voorwaarden en gevolgen van de overwogen wijziging van het statuut worden beschreven in het informatiedocument dat voor de aandeelhouders beschikbaar is op de website van de vennootschap (www.ascencio.be)).

Zo worden meer in het bijzonder de volgende regels opgelegd:

- de vennootschap moet de vorm hebben van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimumkapitaal van 1.200.000 EUR;
- de vennootschap moet ter beurse genoteerd zijn;
- de schuldenlast moet beperkt blijven tot 65% van de totale activa tegen marktwaarde;
- er gelden strikte regels inzake belangenconflicten;
- de portefeuille moet tegen marktwaarde worden geboekt zonder afschrijving toe te passen;

1

Zie voor de ontwikkelingen voor het verkrijgen van het statuut van GVV bij de paragrafen over de risico's en de gebeurtenissen na het afsluiten van het boekjaar.

- het vastgoedvermogen moet driemaandelijks door vastgoeddeskundigen worden gewaardeerd;
- er geldt een principiële risicospreiding: hoogstens 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex;
- de vennootschap is vrijgesteld van vennootschapsbelasting mits de resultaten ten belope van 80% worden uitgekeerd;
- bij de betaalbaarstelling van dividend wordt 25% bevrijdende roerende voorheffing ingehouden².

Alarmbelprocedure

Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare vennootschap en haar dochterondernemingen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, na aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare vennootschap een financieel plan met uitvoeringstijdschema op, waarin de worden maatregelen beschreven die tot doel hebben te vermijden dat de geconsolideerde schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa zou overschrijden.

Ascencio in Frankrijk – statuutvanbeursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (SIIC)

Het belastingstelsel van de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées - SIIC), ingevoerd door de begrotingswet voor 2003 nr. 2002-1575 van 30 december 2002, maakt het mogelijk in Frankrijk vastgoedvennootschappen op te richten die onder een gunstig fiscaal stelsel vallen, zoals het Belgische stelsel dat op de vennootschap van toepassing is.

Dankzij dit stelsel kan Ascencio voor haar filiaal en dochterondernemingen in Frankrijk een vrijstelling van vennootschapsbelasting genieten ten belope van haar huurinkomsten en haar gerealiseerde meerwaarden. In ruil daarvoor is de vennootschap verplicht 95% van de winst die voortvloeit uit de verhuur van haar vastgoedactiva uit te keren.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het deel van de winst dat voortvloeit uit i) de verhuur van gebouwen, ii) meer-

2

Sinds 1 januari 2013.

waarden op de verkoop van gebouwen, iii) meerwaarden op de verkoop van effecten van dochterondernemingen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd of van personenvennootschappen met een identiek doel, iv) dividenden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd, en v) het aandeel van de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;

- verplichting tot winstuitkering: 95% van de vrijgestelde winst die voortvloeit uit de huuropbrengsten, 60% van de vrijgestelde winst die voortvloeit uit de verkoop van gebouwen, van effecten van personenvennootschappen en van dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel¹, en 100% van de dividenden die hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd;
- indien voor het SIIC-stelsel wordt geopteerd, betaling over vier jaar van een "Exit Tax" tegen de verminderde aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die in handen zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

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 omzetontwikkeling, 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 2014 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 vennootschap:

- 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, leidinggevend orgaan of toezichthoudend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

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

- dat de bestuurders geen aandelen van de vennootschap bezitten, behoudens hetgeen hierboven nauwkeurig is aangegeven voor Carl Mestdag;
- dat de algemeen directeur van de vennootschap 831 aandelen van de vennootschap bezit;
- dat tot op heden geen enkel optierecht op de aandelen van de vennootschap 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 kunnen hebben of hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de vennootschap, onder voorbehoud van de vermelding in de rubriek "Risico's verbonden aan de milieuwetgeving".

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 - 92 230 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	0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
ERKENNING	31 oktober 2006
DUUR	onbepaald
COMMISSARIS	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck Berkenlaan 8a – 1831 Diegem
VASTGOEDDESKUNDIGE	JLL Cushman & Wakefield C.B.R.E.
FINANCIËLE DIENSTVERLENING	BNP Paribas Fortis Bank nv
BALANSDATUM	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	36.223.380 EUR
AANTAL AANDELEN	6.037.230
NOTERING	NYSE Euronext Brussels
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	477 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	118
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 gereguleerde markt. Dit verslag werd door de FSMA goedgekeurd op 16 december 2014.

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.

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
Email: info@ascencio.be
www.ascencio.be
Omslagfoto: **David Plas** - Magasin Tournesol - Châtelineau
Ontwerp en productie: **www.comfi.be**

Avenue Jean Mermoz 1,
boîte 4, bâtiment H
B-6041 Gosselies

Tel: 071 91 95 00
Fax: 071 34 48 96
Email : info@ascencio.be

www.ascencio.be