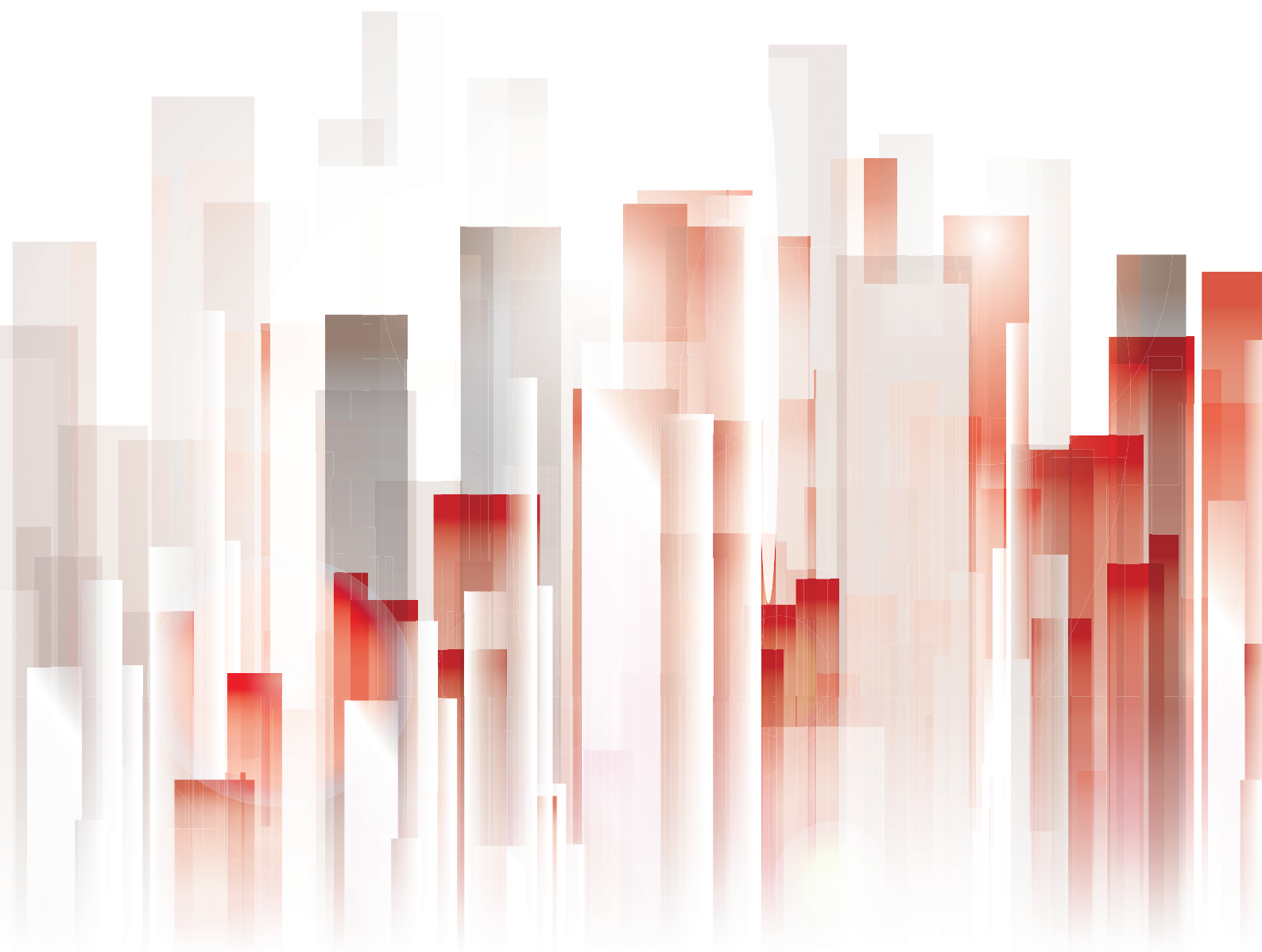


JAARVERSLAG 2014 - 2015



INHOUD

1

Profiel

2

Risicofactoren

11Brief aan de
aandeel-
houders**12**

Kerncijfers

13Beheers-
verslag**13**Strategie – Handelsvastgoed
in de periferie**14**Belangrijke gebeurtenissen
en transacties tijdens het
boekjaar**16**Verklaring inzake deugdelijk
bestuur (corporate governan-
ce)**34**Samenvatting van de
geconsolideerde jaarrekening
afgesloten per 30 september
2015**37**Resultaatverwerking voor het
boekjaar 2015**39**Ascencio ter
beurze**42**Vastgoed-
verslag**61**Financieel
verslag**100**Algemene
informatie

I PROFIEL

Ascencio is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ('openbare GVV') onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 en het bijbehorende koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen ('GVV-wet').

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 123 gebouwen (exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten en exclusief activa bestemd voor verkoop) met een totale oppervlakte van 416.358 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 521 miljoen EUR op 30 september 2015.

Ascencio noteert sinds 2007 op Euronext Brussels en ontwikkelt een coherente strategie met het oog op de optimalisatie van haar resultaten op lange termijn en een stabiele rentabiliteit 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 2015 bedroeg de beurswaarde van de vennootschap 347 miljoen EUR.



RISICOFACTOREN

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

De algemene evolutie van de economische conjunctuur, beschouwt als systeemrisico, heeft een impact op de vastgoedmarkt.

Hoewel de markt van het handelsvastgoed relatief gezond is, blijft het kwalitatieve aanbod toenemen en de trends van de consument evolueren snel. Zo zouden ook de toenemende verkopen via het internet winkelketens bijvoorbeeld kunnen

doen twifelen over de noodzaak om fysieke winkels te openen (of open te houden). Als antwoord op deze trends tracht Ascencio blijvend aandacht te besteden aan de kwaliteit van de liggingen die ze haar huurders ter beschikking stelt, in het bijzonder door het ontwikkelen, via digitale marketing, van de naambekendheid van haar belangrijkste winkelparken.

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

Hierna volgt een overzicht van de voornaamste marktrisico's, van hun potentiële impact en van de maatregelen om de risico's te verzachten en te beheersen.

Les principaux risques liés au marché ainsi que leur impact potentiel et les mesures d'atténuation et de maîtrise sont repris ci-après.

Beschrijving van het risico	Potentiële impact	Verzachtende factoren en risicobeheersing
De economische conjunctuur Aanzienlijke verslechtering van de economische conjunctuur.	1. Daling van de huurvraag en hogere huurleegstand. 2. Daling van de huurgelden: druk op de huurgelden bij de onderhandeling van de nieuwe huurovereenkomsten of (nieuwe) onderhandelingen met het oog op lagere huurprijzen vóór de vervaldag van de overeenkomsten. 3. Bevriezing van de indexering van de huurgelden. 4. Insolventie en/of faillissement van de huurders. 5. Daling van de reële waarde van de gebouwen.	1. Voortdurend in dialoog blijven met de huurders om op-lossingen te zoeken die de belangen van elk van de betrokken partijen vrijwaren. Ascencio beschikt hiervoor over een dynamisch team huurbeheerders en Property Managers. 2. Regionale diversificatie van de gebouwen. 3. Sectorale diversificatie: voeding, doe-het-zelfzaken, textiel, ontspanning. 4. Gemiddelde markthuurprijs. 5. Defensief karakter van de voedingssector in de portefeuille van Ascencio.
De markt van het handels-vastgoed Daling van de vraag naar handelsvastgoed, huurleegstand, druk op de huurvoorwaarden.	1. Daling van de bezettingsgraad. 2. Daling van de huurinkomsten. 3. Toename van de kosten die rechtstreeks verband houden met de huurleegstand (kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen) en van de kosten voor het aantrekken van nieuwe huurders. 4. Daling van de reële waarde van de gebouwen. De bezettingsgraad voor het voorbije boekjaar bedraagt 97,7% en is dus identiek aan die van het vorige boekjaar.	1. Opvolging van de concurrentie in de sector. 2. Investeringsstrategie gericht op de verwerving van uitstekend gelegen sites ('prime locations') en de verjonging van de vastgoedportefeuille door het verwerven van vooral nieuwe of recente projecten die representatief zijn voor de nieuwe generatie retailparken in de periferie. 3. Voortdurende verbetering op het vlak van bereikbaarheid, zichtbaarheid en commerciële aantrekkelijkheid. Flexibele speler op de markt van het handelsvastgoed, in antwoord op de noden van de klanten.

Deflatierisico De huurovereenkomsten van Ascencio worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex in België en op basis van de index van de bouwkosten ('ICC') of de index van de handelshuurprijzen ('ILC') in Frankrijk, zodat deze inkomsten onderhevig zijn aan het deflatierisico.	1. Achteruitgang van het nettoresultaat van de ven-nootschap.	1. Ascencio wapent zich con-tractueel tegen het risico van negatieve indexering volgens de gebruiken en neemt in zijn typehuurovereenkomst ¹ clausules in verband met een bodemhuurprijs ² op.
Liquiditeitsrisico van het Ascencio-aandeel Ondanks een toename van de free float (72%, tegenover 59% op 30 september 2014) en een laag jaarlijks transactievolumen van 519.831 aandelen tegenover 553.392 verhandelde aandelen in de loop van het vorige boekjaar, kampen de aandelen van Ascencio met een nog beperkte liquiditeit.	1. Moeilijke toegang tot de kapitaalmarkt. 2. Impact op het imago.	1. Frequentie contacten met de kapitaalmarkt via financiële analisten of deelname aan roadshows om de vennootschap beter bekend te maken bij de institutionele beleggers en het grote publiek. 2. Doorlopende notering van het aandeel en invoering van een contract van liquiditeitsverschaffer ³ met Petercam. 3. Uitbouw van een vertrouwensrelatie met de bestaande aandeelhouders.

► 2. OPERATIONELE RISICO'S

De concrete uitwerking van de investeringsstrategie van de vennootschap leidt tot een vastgoedvermogen dat geografisch en sectoraal gediversifieerd is. Zowel het huurbeheer als het technische beheer van de Ascencio-portefeuille gebeuren in België voornamelijk intern, en in Frankrijk gedeeltelijk extern. De operationele risico's houden ofwel verband met de vastgoedportefeuille, ofwel met het beheer ervan.

Hierna volgt een overzicht van de voornaamste operationele risico's, van hun potentiële impact en van de maatregelen om de risico's te verzachten en te beheersen.

Beschrijving van het risico	Potentiële impact	Verzachtende factoren en risicobeheersing
Strategie Ongeschikte investeringskeuzes.	1. Verwachte rendementen worden niet bereikt. 2. Portefeuille beantwoordt niet aan de vraag. 3. Huurleegstand. 4. Daling van de reële waarde van de portefeuille.	1. Bepaling en uitvoering van een duidelijke investeringsstrategie. 2. Ervaring van de bestuurders en de directie en procedure van geïnformeerde goedkeuring van de investeringen door de raad van bestuur. 3. Strategische analyse van elke verwerving. 4. Interne en externe evaluatie van elke verwerving.
Analyse van de investeringen Tekortkoming in de analyse van de technische, juridische, financiële, fiscale en milieuaspecten van een verwerving en risico van verborgen passiva voortvloeiend uit fusies, splitsingen en inbrengen.	1. Geraamde rendementen worden niet bereikt. 2. Gebouwen beantwoorden niet aan de kwaliteitsnormen en -eisen van de vennootschap.	1. Strategische en vastgoedanalyse door de directie en de raad van bestuur. 2. Strikte due diligence op technisch, juridisch, financieel, fiscaal en milieuniveau, aangepast aan de marktnormen en aan de specifieke kenmerken van elke verwerving. 3. Schatting van het goed door de vastgoeddeskundige van de vennootschap. 4. Onderhandeling met de verkopers over de garantie van actief/passief en specifieke garanties volgens de gebruiken.

¹ Deze typehuurovereenkomst wordt toegepast op elke nieuwe huur wanneer de onderhandelingen dat toestaan.

² De rechtspraak in verband met de wettelijkheid van dit type clausule evolueert voortdurend.

³ Dankzij dit contract kan men toezicht uitoefenen op de verhandeling van de effecten en eventueel ingrijpen om zoveel mogelijk te vermijden dat een toevallig onevenwicht van voorbijgaande aard tussen vraag en aanbod zich vertaalt in een grote en ongerechtvaardigde koersschommeling.

Projecten in toekomstige staat van oplevering, herontwikkeling of commerciële herbestemming Risico verbonden met de verwervingen van projecten in toekomstige staat van oplevering, met het herontwikkelingsbeheer en met het verkrijgen van alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen en/of vergunningen van handelsvestiging.	1. Onmogelijkheid om de bouwvergunning en/of de vergunning van handelsvestiging te verkrijgen. 2. Grote ongerechtvaardigde vertragingen en overschrijding van het budget. 3. Faillissement van onderaannemers. 4. Geraamde rendementen worden niet bereikt.	1. Begeleiding door externe consultants die gespecialiseerd zijn in herontwikkeling of wijziging van de handelsbestemming. 2. Samenwerking met ervaren ondernemingen die voldoende waarborgen bieden op het vlak van professionaliteit en solvabiliteit. 3. Ascencio investeert niet in risicoprojecten. De projecten worden pas aangekocht of opgestart nadat de vergunningen zijn uitgereikt en de oppervlakten grotendeels zijn verhuurd. 4. Onderhandeling met de onderaannemers of verkopers over clausules en voldoende waarborgen, om ervoor te zorgen dat de werken tot een goed einde worden gebracht en binnen de termijn aan de winkelketens worden opgeleverd.
Risico van negatieve evolutie van de reële waarde van de onroerende goederen onder invloed van vraag en aanbod op de markt voor verkoop en verhuur van vastgoed	1. Negatieve impact op het nettoresultaat, op de Net Asset Value (nettoactiefwaarde per aandeel, afgekort "NAV") en op de schuldgraad. 2. Impact op het vermogen dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden. Bij gelijkblijvende perimeter is de reële waarde van de vastgoedportefeuille licht gedaald in vergelijking met 30 september 2014 (-0,5%). Op basis van de waardering van de portefeuille op 30 september 2015 zou een bijkomende variatie in reële waarde van 1% van het vastgoedvermogen een weerslag hebben in een orde van grootte van 5,2 miljoen EUR op het nettoresultaat, van 0,84 EUR op de NAV per aandeel en van 0,42 % op de schuldratio. Bij wijze van vergelijking: op 30 september 2014 was de weerslag van een variatie in reële waarde van 1% van het vastgoedvermogen ongeveer gelijk aan 4,8 miljoen EUR op het nettoresultaat, aan 0,79 EUR op de NAV en aan 0,37% op de schuldratio.	1. Kwartaalevaluatie van de portefeuille door meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die eventueel tot corrigerende maatregelen leidt. 2. Strategie van investeringen in topretailzaken ('prime'-markt) in de periferie, gelegen op kwaliteitslocaties in termen van zichtbaarheid, oppervlakte, verzorgingsgebied, evenals van verkeersinfrastructuur en transportmiddelen die de bereikbaarheid van de locatie verbeteren. 3. Gediversifieerde portefeuille die verschillende types activa omvat die onderhevig zijn aan verschillende tendensen.
Risico van huurleegstand Onvoorziene omstandigheden zoals faillissement, verhuizingen, ... Niet-vernieuwing op de vervalddag. Hoog risico als gevolg van de verplichte mogelijkheid tot opzegging van handelshuurovereenkomsten op elke driejaarlijkse vervalddag.	1. Daling van de huurinkomsten. 2. Daling van de reële waarde van de portefeuille. 3. Toename van de kosten die rechtstreeks verband houden met de huurleegstand (kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen) en van de kosten voor het aantrekken van nieuwe huurders. De groep Mestdag, de Grand Frais-winkels en de Carrefour-winkels vertegenwoordigen elk 10% van de jaarlijkse huurinkomsten van Ascencio. De bezettingsgraad voor het voorbije boekjaar bedraagt 97,7% en is dus identiek aan die van het vorige boekjaar. Het bedrag van de potentiële huurgelden voor de leegstaande ruimten bedraagt 861.000 EUR, tegenover 808.000 EUR op 30 september 2014. De kosten die verband houden met de leegstaande ruimten worden op 10 tot 15% van het bedrag van de potentiële huurgelden geraamd. De erelonen die de vastgoedmakelaars aanrekenen om nieuwe huurders aan te trekken, bedragen ongeveer 15% (+ btw) van de huurgelden voor de nieuwe huurovereenkomsten die dankzij hun bemiddeling worden gesloten.	1. Begeleiding van de commerciële projecten van de huurders door een dynamisch intern team, en concrete actie van de eigenaar in termen van sales promotion, met betrekking tot de netheid, het uitzicht en de beveiliging van een locatie. 2. Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over ruim honderd locaties in België en Frankrijk. 3. Sectorale diversificatie en gespreide vervalddata van de huurovereenkomsten. 4. Dynamische en proactieve commerciële inspanningen voor de lege ruimten, onder begeleiding van gespecialiseerde medewerkers. Ascencio verleent slechts in uitzonderlijke gevallen huurkortingen en deze bedroegen voor het afgelopen boekjaar niet meer dan 0,2% van de huurinkomsten. 5. Onderhandeling over evenwichtige huurvoorwaarden, met inbegrip van evenwichtige compensatiebepalingen in geval van verbreking van de huurovereenkomst, met het oog op een duurzame contractuele relatie. 6. Bepaling van een goed arbitragebeleid en bijbehorende criteria, die met name rekening houden met de bezettingsgraad van de locatie, die de kwaliteit en de belangstelling van de winkelketens voor dit pand weerspiegelt.

Risico van slijtage en verval van de gebouwen Het cyclische verval van de gebouwen op technisch vlak kan tot een tijdelijke waardevermindering en grote noodzakelijke herstelkosten leiden. De veroudering treft de sector van het handelsvastgoed echter in mindere mate omdat de eigenaar enkel verantwoordelijk is voor het casco en niet voor de binneninrichting.	1. Uitvoering van grote werken met de daaraan verbonden risico's (overschrijding van de planning, budget, het in gebreke blijven van de onderaannemers, leegstand van het gebouw, ...). 2. Aantasting van de commerciële aantrekkelijkheid van de gebouwen die tot huurleegstand kan leiden. 3. Daling van de reële waarde van de gebouwen.	1. Jaarlijkse planning en op middellange termijn grote werken die rekening houden met de eisen van de huurders. 2. Een aanzienlijk jaarbudget dat wordt opgenomen in de cashflowprognoses van de vennootschap. 3. Vergelijkend onderzoek van de dienstverleners op basis van een offerteaanvraag en onderhandeling over geschikte waarborgen voor de goede afloop van de werken. 4. Beleid van periodiek onderhoud dat wordt opgevolgd door het Property-team en regelmatige bezoeken aan de sites met rapportering achteraf.
Risico van vernieling van de gebouwen Schade veroorzaakt door brand, overstromingen, explosies of een andere natuurramp.	1. Definitief of tijdelijk verlies van de huurinkomsten. 2. Toename van de huurleegstand.	1. Adequaat verzekeringsbeleid, conform de marktnormen. De polissen worden hetzij rechtstreeks door Ascencio gesloten, hetzij door de vereniging van mede-eigenaars, hetzij door de huurders zelf voor rekening van de verhuurder. De volledige portefeuille van Ascencio is verzekerd in her-bouw-nieuwwaarde. Voor meer informatie over de verzekerde waarde verwijzen we naar het hoofdstuk 'Vast-goedverslag' van dit verslag. 2. Geografische diversificatie van de portefeuille.
Insolventierisico van de huurders Risico van niet-betaling van de huurgelden en van faillissement⁵ van de huurders.	1. Daling van de huurinkomsten. 2. Onverwachte huurleegstand. 3. Gerechtskosten 4. Kosten om opnieuw huurders aan te trekken. 5. Risico van herverhuur tegen een lagere prijs. Op 30 september 2015 waren er handelsvorderingen voor een bedrag van in totaal 4.234.000 EUR. Het bedrag aan dubieuze vorderingen bedroeg 579.000 EUR (tegenover 574.000 EUR voor het vorige boekjaar). Deze vertegenwoordigen 1,6% van de totale huurgelden van het voorbije boekjaar.	1. Precieze criteria voor de selectie van nieuwe huurders. 2. Dicht bij de huurders staan en frequente contacten. 3. Diversificatie naar sector en naar ketens. 4. Vooruitbetaling van de huurgelden en huurwaarborgen om een deel van de eventueel niet nagekomen verplichtingen te dekken. 5. Strikte procedures voor de opvolging van de vorderingen. Voor meer informatie over de staat van de vorderingen verwijzen we naar het hoofdstuk 'Financieel verslag' van dit verslag.

⁵ Op te merken valt dat tijdens het boekjaar één huurder in België en één huurder in Frankrijk aangifte van faillissement hebben gedaan

► 3. FINANCIËLE RISICO'S

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

Hierna volgt een overzicht van de voornaamste risico's verbonden aan het financiële beheer, van hun potentiële impact en van de maatregelen om de risico's te verzachten en te beheersen.

Voor meer informatie over het beheer van de financiële risico's verwijzen we naar toelichting 3 van het onderdeel 'Financieel verslag' van dit jaarverslag.

Beschrijving van het risico	Potentiële impact	Verzachtende factoren en risicobeheersing
Tegenpartij- en liquiditeitsrisico Insolventie van de financiële of bancaire tegenpartijen. Onbeschikbaarheid van de financiering of van de gewenste looptijd. Dit risico moet samen worden gezien met het risico van vervroegde opzegging van de kredietlijnen in geval van niet-naleving van de convenanten, met name die over de schuldratio van een 'GVV', die is vastgesteld op 65%, zoals hierna wordt toegelicht.	1. De niet-vernieuwing of opzegging van de bestaande kredietlijnen, met als gevolg extra herstructureringskosten en eventueel hogere kosten die aan de nieuwe kredieten zijn verbonden. 2. Onmogelijkheid tot financiering van de verwervingen of tegen hogere kosten wat tot een daling van de geraamde rentabiliteit leidt. 3. Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden.	1. Voorzichtig financierings- en afdekkingsbeleid. 2. Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervalddata. 3. Diversificatie van de bankrelaties. 4. Strikt kasmiddelenbeleid. 5. Degelijke aandeelhouders. Op 30 september 2015 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 231 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen en een Franse bank. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervalddata tussen 2015 en 2022. Ascencio beschikt op 30 september 2015 nog over een opnameruimte van 33,4 miljoen EUR op deze kredietlijnen. Op 30 september 2015 bedraagt de schuldratio 42,2%. Na uitkering van het dividend zoals voorgesteld aan de algemene vergadering van 29 januari 2016 komt de schuldratio, wanneer alle andere factoren ongewijzigd blijven, uit op 45,7%. Op 30 september 2015 bedragen de financiële schulden 214.564.000 EUR, waarvan 53.733.000 EUR in de loop van het boekjaar 2015/2016 vervalt. Op 30 september 2015 heeft de vennootschap een negatief werkkapitaal van 53,4 miljoen EUR, als gevolg van het feit dat een deel van de kredietlijnen (53,7 miljoen EUR) vervalt binnen de twaalf maanden na de afsluitingsdatum van het boekjaar. Deze kredietlijnen worden hetzij vernieuwd (wat al het geval is ten belope van 20 miljoen EUR), hetzij vervangen door nieuwe financieringen. Ascencio beschikt anderzijds op 30 september 2015 nog over een opnameruimte van 33,4 miljoen EUR op deze kredietlijnen.
Risico verbonden aan financieringskosten Ongunstige schommelingen van de interestvoeten en hogere risicopremie op de beurs. Dit risico heeft enkel betrekking op de schuld met variabele interestvoet. Tijdens het voorbije boekjaar kwam het gemiddelde kostenpercentage van de financiële schulden (inclusief marges) uit op: - 3,47% na impact van de renteafdekkingsinstrumenten (interestkosten betaald in het kader van de IRS) - 1,55% vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten.	1. Verhoging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de vennootschap. 2. Achteruitgang van het nettoresultaat van de vennootschap.	1. Ascencio voert een beleid dat erop gericht is de interestvoeten met betrekking tot ongeveer 75% van haar financiële schuldenlast gedurende meerdere jaren veilig te stellen. De financiële schulden per 30 september 2015 bestaan uit: - 176.758.000 EUR schulden met variabele interestvoet - 37.806.000 EUR schulden met vaste interestvoet. 2. Diversificatie van de financieringsvormen met vaste interestvoet. 3. Gebruik van renteafdekkingsinstrumenten. 4. Regelmatige spreiding van de vervalddata van de gesloten kredietovereenkomsten

Afdekkingsinstrumenten Risico van variatie in de reële waarde van de afgeleide producten die tot doel hebben het renterisico te dekken.	1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en impact op de NAV zoals gepubliceerd in IFRS⁶. 2. Tegenpartijrisico.	1. De schommeling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten is een niet-gerealiseerd en niet-cash-element en wordt afzonderlijk in de rekeningen opgenomen teneinde de analyse ervan te vergemakkelijken. Tijdens het afgelopen boekjaar vertaalde het verloop van de rentecurve zich voor Ascencio in een positieve variatie in de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (2,4 miljoen EUR) tegenover een negatieve variatie van 3,6 miljoen EUR voor het vorige boekjaar. Uit een simulatie blijkt dat een daling van de langetermijnrente (10 jaar) met 25 basispunten aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten van 1,24 miljoen EUR, wat overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentedaling met 25 basispunten zou een effect van 0,20 EUR hebben op de intrinsieke waarde. 2. Alle producten worden aangehouden met het oog op afdekking en niet voor speculatieve doeleinden.
Wisselkoersrisico Risico van schommeling van de deviezen voor activiteiten buiten de eurozone.	Ascencio investeert uitsluitend in België en Frankrijk. Alle huurgelden en kredieten zijn uitgedrukt in euro. De vennootschap loopt bijgevolg geen enkel valutarisico.	nvt
Risico op het niet-naleven van de convenanten De vennootschap loopt het risico dat haar financieringscontracten worden ingetrokken, aangepast, ontbonden dan wel vervroegd aflosbaar worden gesteld indien zij de bij ondertekening van die contracten (convenanten) aangegane verbintenissen niet nakomt, meer in het bijzonder ten aanzien van bepaalde financieringsverhoudingen of financiële ratio's.	Eventuele opzegging van de kredietovereenkomsten in geval van niet-naleving van de convenanten en dus extra herfinancieringskosten.	De vennootschap sluit met haar tegenpartijen convenanten af die beantwoorden aan de marktpraktijken en aan haar verwachtingen in verband met de evolutie van deze parameters.
Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen In het kader van bovenvermeld artikel kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Er mag immers geen uitkering gebeuren indien op de afsluitingsdatum van het boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle uitkeerbare reserves.	Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder.	1. Erop toezien dat de winst van de vennootschap gehandhaafd blijft of zelfs stijgt. 2. Een deel van de gerealiseerde winst regelmatig in reserve plaatsen. Voor meer informatie over de berekening van artikel 617 en de resterende marge verwijzen we naar het onderdeel 'Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen' van dit jaarverslag.

⁶ Aangezien de door Ascencio gekozen afdekkingsinstrumenten niet voldoen aan de criteria van hedge-accounting volgens de norm IAS 39, is de vennootschap volgens de IFRS-boekhoudnormen verplicht de positieve of negatieve 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).

► 4. RISICO'S VERBONDEN AAN REGELGEVING

Ascencio is een gereglementeerde vastgoedvennootschap en moet haar vergunning behouden om het gunstige fiscale statuut te genieten. Bovendien moet de vennootschap het Wetboek van Vennootschappen naleven evenals specifieke regelgeving op het vlak van stedenbouwkunde en milieu, zowel in België als Frankrijk. Aangezien Frankrijk niet het land van herkomst van Ascencio is, laat de vennootschap zich in het kader van

haar activiteiten en de geldende wetgeving bijstaan door lokale specialisten.

Het risico verbonden aan de regelgeving heeft betrekking op de niet-naleving van de momenteel geldende regelgeving, maar ook op de negatieve impact van nieuwe regelgeving of van een wijziging aan geldende regelgeving.

Beschrijving van het risico	Potentiële impact	Verzachtende factoren en risicobeheersing
GVV-stelsel⁷ Niet-naleving van het wettelijke GVV-stelsel of wijziging van de toepasselijke regels.	1. Verlies van vergunning en daarmee gepaard gaand verlies van het stelsel van fiscale transparantie. 2. Niet-naleving van de convenanten en verplichting tot vervroegde terugbetaling van de kredieten. 3. Negatieve impact op de resultaten en/of op de NAV.	1. Professionele houding van de teams en toezicht op de naleving van de wettelijke verplichtingen. 2. Permanente dialoog met de marktautoriteit in het kader van het prudentieel toezicht. 3. Deelname van de vennootschap aan organisaties die de GVV-sector vertegenwoordigen.
Wijziging van de internationale verslagleggingsregels ('IFRS')	1. Invloed op de rapportering, de eisen op het vlak van kapitaal en het gebruik van financiële producten.	1. Voortdurende opvolging van de evoluties terzake en beoordeling van de impact ervan. 2. Frequentie bespreking van deze evoluties met de commissaris van de vennootschap.
Wijziging van de fiscale wetgeving Elke wijziging van de fiscale wetgeving kan een impact hebben op de vennootschap en met name wat de exit taks betreft ⁸ . 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 'reële waarde', zoals bedoeld in de bovengenoemde circulaire, wordt berekend na aftrek van de registratierechten en/of de btw. Deze reële waarde verschilt van (en kan dus lager liggen dan) de reële waarde van het goed zoals opgenomen in de IFRS-balans van de vennootschap.	1. Mogelijke invloed op de aankoop- of verkoopprijs. 2. Mogelijke impact op de bepaling van de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAV.	1. Voortdurende opvolging van de wetgevende evolutie en indien nodig bijstand door terzake gespecialiseerde consultants. 2. Deelname van de vennootschap aan organisaties die de GVV-sector vertegenwoordigen.
Wijziging van de wetgeving op het vlak van handelsvestiging, stedenbouw.	1. Beperking van de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met een mogelijk negatieve impact op de huurinkomsten en de huurleegstand en dus op de rentabiliteit van de vennootschap. 2. Mogelijk negatieve impact op de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAV.	1. Voortdurende opvolging van de wetgevende evolutie in deze domeinen en indien nodig ondersteuning door gespecialiseerde consultants. 2. Opvolging en versterking van de commerciële aantrekkelijkheid van de portefeuille van Ascencio. 3. Voortdurende contacten met de bevoegde instanties in deze domeinen.

⁷ Wet van 12 mei 2014 en bijbehorend koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

⁸ De exit taks is een belasting die te beschouwen is als een liquidatieheffing op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves.

Mogelijke wijziging van de milieuwetgeving.	1. Mogelijk negatieve impact op de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAV. 2. Eventuele saneringskosten. Tot nog toe heeft Ascencio slechts op een enkele site (Hannuit) saneringskosten gehad. Voor deze kosten waren op 30 september 2013 voorzieningen ten belope van 790.000 EUR aangelegd in de rekeningen van de GVV. De saneringswerken zijn eind 2014 van start gegaan en zullen drie jaar duren. Rekening houdend met de reeds uitgevoerde werken bedroeg het saldo van de voorzieningen 361.807 EUR op 30 september 2015. Op basis van de huidige kennis van de werf zal het geraamde budget van het saneringsplan de aangelegde voorziening niet overschrijden	1. Voortdurende opvolging van de wetgevende evolutie in deze domeinen en indien nodig ondersteuning door gespecialiseerde consultants. 2. Op milieuvlak is het de vervuiler die aansprakelijk is voor de vervuiling. Door haar activiteit verricht Ascencio geen enkele vervuilende activiteit en is de huurder aansprakelijk voor nieuwe vervuiling. De strengere eisen in de regionale wet- en regelgeving zouden echter tot gevolg kunnen hebben dat de kosten voor het opruimen van de vervuiling worden opgelegd aan degene die de zakelijke rechten bezit. Bij haar verwervingen besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan deze kwesties. De vennootschap doet een beroep op de diensten van gespecialiseerde ondernemingen om mogelijke problemen in kaart te brengen en de omvang van de te nemen bijsturingsmaatregelen te bepalen zodat die kunnen worden meegerekend in de uiteindelijke aankoopprijs.
Mogelijke wijzigingen van de regelgeving Er kan nieuwe wet- of regelgeving in voege treden of worden aangepast. Bovendien kan elke wet- of regelgeving in de toepassing ervan door de autoriteiten of rechtbanken op een nieuwe manier worden geïnterpreteerd.	1. Negatieve invloed op de activiteiten van de vennootschap, op haar resultaat, rentabiliteit en in het algemeen op haar financiële situatie.	1. Voortdurende opvolging van de wetgevende evoluties en indien nodig ondersteuning door gespecialiseerde consultants. 2. Deelname aan diverse organisaties die de vakmensen uit de sector groeperen.

I HISTORIEK

► 2015

Ascencio voltooit de constructie van een tweede gebouw van 887 m² op haar site van Hamme Mille. De eerste van de beide handelsunits, verhuurd aan een gespecialiseerde verfwinkel, opent op 26 mei 2015 de deuren.

In februari 2015 biedt Ascencio haar aandeelhouders de mogelijkheid om het dividend uitgekeerd te krijgen in de vorm van nieuwe aandelen. Dankzij het succes (aanvaardingsgraad van 69%) van deze operatie stijgt het eigen vermogen van de vennootschap met bijna 8 miljoen EUR.

Op 11 maart 2015 verworft Ascencio de winkel Go Sports (2.151 m²) op de site van het Cora winkelcentrum van Messancy. Door deze overname bezit Ascencio nu alle middelgrote winkelunits op deze commerciële site.

Op 17 maart 2015 verworft Ascencio alle aandelen van de naamloze vennootschap Primmodev, eigenaar van het nieuwe retailpark 'Bellefleur' van 15.000 m² aan de Route de Philippe in Couillet. Dit retailpark opende zijn deuren in februari 2014 en biedt hoofdzakelijk ruimte aan nationale merken (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). Het park is volledig bezet.

In maart en april 2015 verworft Ascencio vier handelspanden in Frankrijk, in Bourgouin-Jallieu, Isle d'Abeau, Chanas en Choisey. Deze gebouwen zijn volledig verhuurd (Aldi, Stockomani, Sport 2000, Planète Cash, Satoriz, Grand Frais ...). Ze vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 9.900 m².

► 2014

Op 18 december 2014 wordt Ascencio erkend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV).

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, met 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 verworft 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 verworft 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 (Vente en Etat Futur d'Achè-

vement of verkoop in toekomstige staat van oplevering).

Opening van het retailpark van Saint Aunes, in de omgeving van Montpellier, dat in 2011 werd verworven, eveneens in het kader van een VEFA.

► 2011

Succes van de kapitaalsverhoging ten belope van 40 miljoen EUR. Verwerving van vijf nieuwe 'Grand Frais'-winkels.

Ascencio verworft een retailpark op plan in het kader van een VEFA, in de omgeving van Avignon.

Ascencio koopt 'Le Parc des Bouchardes' in de buurt van Macon. Ascencio verworft een retailpark op plan in de omgeving van Montpellier (Saint Aunes).

► 2010

Opening van de Franse dochteronderneming.

Aanneming van het SIIC-statuuut.

Ascencio verworft zeven winkels die worden uitgebaat onder de innoverende merknaam 'Grand Frais' in Frankrijk.

► 2008

Verwerving van een retailpark in Jemappes.

► 2007

Beursgang van Ascencio.

Overname van acht commerciële sites, voornamelijk in het Luikse.

Verwerving van een winkelcentrum in Hannuit.

Verwerving van 29 gebouwen in de regio van Luik en in Henegouwen.

► 2006

Oprichting van Ascencio.

Erkenning als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal ('vastgoedbevak').

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders,

In een omgeving waar de concurrentie steeds heviger wordt door de aanhoudend erg lage rentevoeten vormt de zoektocht naar nieuwe kwaliteitsvolle handelspanden een echte uitdaging voor ons management.

In maart 2015 kon Ascencio het bijzonder mooie retailpark Bellefleur in Couillet verwerven. Het was zelfs een van de genomineerden in de wedstrijd 'Retail Park of the Year' die eind 2014 werd georganiseerd door de BLSC (Belgian Luxembourg Council of Shopping Centers). Daarnaast kochten we een aantal bijkomende handelspanden in de streek van Lyon. Dankzij deze verrichtingen overschrijdt de vastgoedportefeuille van Ascencio de drempel van 520 miljoen EUR.

Om zich te beschermen tegen de solvabiliteitsrisico's waarmee de zelfstandige handelaars in de huidige conjunctuur kampen, verhuurt Ascencio bij voorkeur aan gevestigde ketens (zoals Kréfel, Lunch Garden, Chaussée, JBC of ZEB in Couillet en Stokomani of Grand Frais in Frankrijk). Deze strategie werpt haar vruchten af want slechts 0,3% van de huurgelden bleef onbetaald (een waardevermindering van ongeveer 100.000 EUR op een totaal gefactureerd huurbedrag van bijna 36 miljoen EUR over het voorbije boekjaar).

Door het gebrek aan inflatie (en zelfs een dalende tendens van de indexen die de bouwkosten (ICC) en de handelshuurgelden (ILC) weerspiegelen in Frankrijk) en het moeilijke economische klimaat is er momenteel geen stijging van de huurgelden. Het blijft echter van fundamenteel belang dat we de kwaliteit verzorgen van de locaties die we verhuren en dat we, vooral via digitale marketing (onze website en zelfs Facebook-pagina), de bekendheid van onze voornaamste retailparken ontwikkelen. Bij een regelmatig of zelfs frequenter winkelbezoek hebben de ketens immers meer zekerheid dat ze hun omzetdoelstellingen zullen halen. Dit kan voor Ascencio kansen creëren om de huurgelden op het einde van de huurovereenkomst te verhogen, bij de besprekingen voor de vernieuwing ervan met de bestaande huurders.

Ook het groeiende belang van e-commerce dwingt de ketens ertoe zich aan te passen. De 'fysieke' winkels blijven een onmisbaar uitstalraam voor de handelaars, maar ze moeten nog meer de klemtoon leggen op de kwaliteit van de dienstverlening (en de beschikbaarheid van de producten in hun verkooppunt) om te vermijden dat de consumenten enkel nog maar online kopen.

Vanuit financieel oogpunt waren de resultaten van vorig boekjaar opnieuw uitstekend. Door de bovenvermelde aankopen konden we een aanzienlijk deel investeren van het kapitaal dat we in maart 2014 hadden opgehaald. Bovendien kende ook de operatie waarbij we u de kans boden uw dividend in de vorm van nieuwe aandelen te ontvangen veel succes. Op die manier is ons eigen vermogen met bijna 8 miljoen EUR toegenomen. Met een schuldratio van 45,74% op 30 september 2015 behouden we bijgevolg een investeringscapaciteit van ruim 55 miljoen EUR voordat we de drempel van 50% bereiken die de raad van bestuur van de zaakvoerder niet blijvend wil overschrijden.

Dankzij deze goede resultaten kunnen wij dan ook met genoeg aankondigen dat aan de volgende algemene vergadering wordt voorgesteld om het brutodividend te verhogen tot 3,05 EUR per aandeel (tegenover 3,00 EUR vorig jaar). Op basis van de slotkoers op 30 september 2015 (56,09 EUR) betekent dit een brutorendement van 5,44%, dat zich duidelijk onderscheidt van de erg lage rentevoeten op klassieke spaarrekeningen, terwijl een gematigd risicoprofiel wordt aangehouden.

We verbinden ons ertoe de kwaliteit van de investeringen centraal te stellen en tegelijkertijd aandacht te besteden aan doorslaggevende criteria zoals de grootte van het verzorgingsgebied, het niveau van de huurprijzen en het vermogen van de ketens om hieraan op lange termijn het hoofd te bieden, het risico van ontwikkeling van concurrerende projecten op korte en middellange termijn, zonder de technische en architecturale kwaliteiten van de onderzochte gebouwen te vergeten.

Wij bedanken dan ook het hele Ascencio-team voor al dit werk dat dag na dag wordt gepresteerd. Hun luisterbereidheid ten aanzien van de klanten en hun ervaring zijn van fundamenteel belang om aan de verwachtingen van de klant te voldoen, en om de regelmatige en harmonieuze groei mogelijk te maken van zowel de vastgoedportefeuille van Ascencio als van de huurinkomsten die eruit voortvloeien.

Marc Brisack⁹
Algemeen directeur

Carl Mestdag¹⁰
Voorzitter van de raad van bestuur

⁹ Somabri bvba

¹⁰ CAI bvba

I KERNCIJFERS

PORTEFUILLSPREIDING (% VAN DE REËLE WAAR-DE)	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
België	67,8%	68,0%	66,0%
Frankrijk	32,2%	32,0%	34,0%

WAARDE VAN HET VERMOGEN (000 EUR) ¹	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
Reële waarde	520.974	476.755	374.321
Investeringswaarde	538.551	490.330	384.435

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
Vastgoedresultaat	35.465	32.453	26.103
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	30.338	27.507	21.722
Operationeel resultaat na resultaat op de portefeuille	27.860	27.157	19.215
Courant nettoresultaat	22.938	19.266	15.616
Nettoresultaat	22.547	14.170	16.411
Brutodividend	18.857	15.395	12.678

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.182.768	5.131.646	4.226.061
Vastgoedresultaat	5,74	6,32	6,18
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	4,91	5,36	5,14
Operationeel resultaat na resultaat op de portefeuille	4,51	5,29	4,55
Courant nettoresultaat	3,71	3,75	3,70
Nettoresultaat	3,65	2,76	3,88
Brutodividend ²	3,05	3,00	3,00
Nettodividend ³	2,23	2,25	2,25

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
Eigen vermogen	287.620	274.143	195.612
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	224.128	188.073	170.702
Schuldratio ⁴	42,19%	38,14%	44,70%
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.182.768	6.037.230	4.226.061
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	46,52	45,41	46,29

¹ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

² Voor 2014/2015 is dit het dividend voorgesteld bij de algemene vergadering die zal plaatsvinden op 29 januari 2016, met name 3,05 EUR bruto per aandeel.

³ Op basis van een onroerende voorheffing van 27% in 2016 en van 25% in 2014 en 2015.

⁴ Schuldgraad berekend conform het KB van 13 juli 2014.

I BEHEERSVERSLAG¹¹

► STRATEGIE - HANDELSVASTGOED IN DE PERIFERIE

Kwaliteit voor alles

Ascencio benut haar erkende expertise op het vlak van handelsvastgoed om zich toe te leggen op het beheer van haar bestaande vermogen, en waakt er tegelijkertijd over nieuwe kwaliteitsvolle investeringen te verrichten. De doelstelling daarbij is een regelmatige groei van het resultaat, van de cashflow en van de waarde per aandeel. Naast de gebruikelijke due diligence-onderzoeken worden de potentiële activa geanalyseerd op de intrinsieke kwaliteiten van het gebouw (met inbegrip van de energieprestaties), maar ook op ligging, bereikbaarheid en kwaliteit van de huurders die het betrekken. Met het oog op geografische coherentie concentreert Ascencio zich momenteel op de zones in de periferie van de grote Belgische en Franse steden. De kans bestaat dat Ascencio haar actieterrein in de nabije toekomst uitbreidt naar andere landen van de eurozone, na analyse van de commerciële, maar ook financiële en fiscale mogelijkheden.

Operationele prestaties

Door te investeren in kwalitatief hoogstaande projecten, de kosten door huurleegstand te verminderen, de bezettingsgraad op een goed peil te handhaven en regelmatig overleg te voeren met de merken binnen dit marktsegment, kan Ascencio operationele prestaties leveren die niet alleen in redelijke mate voorspelbaar zijn, maar bovendien onderbouwing geven aan de operationele cashflow en het resultaat per aandeel.

In stand houden van duurzame ontwikkeling op lange termijn

Ascencio waakt over een beheersing van haar kosten (uitgaven voor gebouwen en overheadkosten) maar houdt bij renovaties tegelijkertijd rekening met eisen inzake duurzame ontwikkeling, om op die manier haar ontwikkeling op lange termijn veilig te stellen.

Vanuit dezelfde geest maakt de vennootschap op financieel vlak gebruik van zorgvuldig afgewogen renteafdeckingsmaatregelen

om sterk wisselende interestkosten te vermijden en met het oog op een verhoogde voorspelbaarheid van het courante nettoresultaat, met tegelijkertijd het behoud van een relatief geringe risicoblootstelling (uitzonderlijke gebeurtenissen buiten beschouwing gelaten).

Aanbieden van een stabiel dividend

Overeenkomstig het wettelijke stelsel dat op de vennootschap van toepassing is, keert Ascencio het grootste deel van haar lopende resultaten uit aan haar aandeelhouders, in de vorm van dividend. Ascencio beoogt de uitkering van een stabiel dividend, indien mogelijk met regelmatig een verhoging, zonder het risicoprofiel van de vennootschap te wijzigen. In deze gedachtegang moet elke nieuwe investering financiële vooruitzichten bieden waardoor Ascencio beter kan presteren.

We brengen hier in herinnering dat in overeenstemming met artikel 13 van het koninklijk besluit bij de GVV-wet, de vennootschap als vergoeding voor het kapitaal een bedrag moet uitkeren dat minstens even groot is als het positieve verschil tussen

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde nettoresultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering en,
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast.

De verplichting voorzien in artikel 13 van het koninklijk besluit bij de GVV-wet is onverminderd de toepassing van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, zoals beschreven in het onderdeel 'Risicofactoren' van dit jaarverslag.

Strategische desinvesteringen

De markt van winkel- of handelsruimten in België en Frankrijk is een relatief volgroeide nichemarkt die stabiel is 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

¹¹ 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 vennootschap of door eenvoudig daarom te verzoeken bij de vennootschap.

die bij de oprichting in de vennootschap werden ingebracht. In de loop van de volgende boekjaren zouden ook bepaalde commerciële activa die maar weinig ontwikkelingsvooruitzichten op middellange of lange termijn bieden, kunnen worden verkocht.

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. Hiervoor wordt bij het commerciële beleid geanticipeerd op het mogelijke vertrek van bepaalde huurders, om tijdig andere merken te vinden die snel de vrijgekomen handelsruimtes kunnen innemen.

Keuze voor kwalitatieve huurders

Om het insolventierisico van haar huurders te beperken geeft Ascencio bij haar verhuringen de voorkeur aan nationale of internationale ketens waarvan de financiële gezondheid regelmatig wordt onderzocht. Via regelmatige contacten met haar huurders, door vastgoed van topkwaliteit te verwerven en te verhuren aan solide winkelketens, slaagt Ascencio erin haar bedrijfsvoering duurzaam te onderbouwen.

BELEGGINGSBEPERKINGEN VAN TOEPASSING OP DE VENNOOTSCHAP

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 of die aan één enkele huurder worden verhuurd.

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 Ascencio 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 hypotheek, zekerheden of garanties, mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van haar vastgoed. Geen enkele hypotheek, zekerheid of waarborg die een gegeven onroerend goed bezwaart en die toegestaan werd door de

vennootschap of door een van haar dochtervennootschappen kan betrekking hebben op een bedrag dat hoger ligt dan

75% van de waarde van het betrokken bezwaarde goed.

► BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET BOEKJAAR

Statuutwijziging

De buitengewone algemene vergadering van 18 december 2014 heeft unaniem de wijziging van de statuten van Ascencio goedgekeurd met het oog op de overstap van het stelsel van Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) naar dat van openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap).

Dit nieuwe stelsel omvat beperkingen met betrekking tot de activiteiten die de vennootschap kan uitoefenen, haar maximale schuldgraad en de resultaatbestemming die ze kan voorstellen. Daar staat tegenover dat de GVV een voordelig belastingstelsel geniet omdat ze bijna geen belastingen betaalt op haar inkomsten.

Fusie door absorptie van een dochteronderneming

Op 18 december 2014 stelde de raad van bestuur van Ascencio met onmiddellijke ingang de fusie door overname vast van de nv MSS.

Investerings¹²

Op 11 maart 2015 verwierf Ascencio de winkel Go Sport (2.151 m²) op de parking van het Cora winkelcentrum van Messancy. In december 2013 verwierf Ascencio, door de overname van de aandelen van de nv Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), al de controle over alle middelgrote winkelunits op deze commerciële site, waaronder de Brico Plan It.

Op 17 maart 2015 verwierf Ascencio alle aandelen van de nv. Primmodev, eigenaar van het nieuwe retailpark 'Bellefleur' aan de Route de Philippe in Couillet. Dit winkelcomplex van 15.000 m² opende zijn deuren in februari 2014 en biedt hoofdzakelijk ruimte aan nationale merken (Krefel, Ava Papier, Action, Orchestra, Luxus, Chaussée, Blokker, Casa, Maxi Toys,...). Het retailpark is volledig verhuurd en genereert bruto huurinkomsten ten belope van 1,7 miljoen EUR.

In maart 2015 verwierf Ascencio eveneens drie handelspanden in Frankrijk, in Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau en Chanas. Ze vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 7.800 m² en genereren jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 0,7 miljoen EUR. Ze zijn verhuurd aan Stokomani, Sport 2000, Happy Cash, Satoriz, Boulangerie Blachère en Aldi.

Op 23 april 2015 verwierf Ascencio een bijkomende 'Grand Frais'-winkel. Het betreft een handelspand van 2.100 m² in Choisey (Dijon) in Frankrijk. Als gevolg van deze investering bevat de portefeuille van de GVV op 30 september 2015 15 'Grand Frais'-winkels.

Desinvesteringen¹³

Op 3 november 2014 en 22 december 2014 verkocht Ascencio twee semi-industriële gebouwen in respectievelijk Haren en Sint-Agatha-Berchem. Hiervoor werd tijdens het voorbije boekjaar een voorlopige koopovereenkomst gesloten. Per 30 september 2014 waren deze beide gebouwen in de balans opgenomen bij de activa bestemd voor verkoop.

Op 11 augustus 2015 rondde Ascencio de verkoop af van een niet-strategisch semi-industrieel gebouw van 1.140 m² in Sombreffe. Deze transactie genereerde een netto meerwaarde van 20.000 EUR.

Ten slotte verkocht Ascencio op 28 augustus 2015 aan Decathlon het terrein waarop hun winkel van Anderlecht is gebouwd.

Financiering

Tijdens het boekjaar 2014-2015 werden met Belgische of Franse financiële instellingen nieuwe kredietovereenkomsten afgesloten voor de volgende bedragen en looptijden:

20 miljoen EUR voor een duur van 5 jaar tegen een variabele rentevoet

10 miljoen EUR voor een duur van 5 jaar tegen een vaste rentevoet

15 miljoen EUR voor een duur van 7 jaar tegen een vaste rentevoet

Doelstelling daarbij is te profiteren van de gunstige omgeving met lage rentevoeten teneinde de gemiddelde duur van de schuld te verlengen en de gemiddelde kosten voor het vreemd vermogen te verlagen.

Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

Risico's en onzekerheden

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

Filiaal

De vennootschap heeft een filiaal geopend in Frankrijk. Ascencio bezit daarnaast twee Belgische dochterondernemingen en in Frankrijk 16 burgerlijke vastgoedvennootschappen (Sociétés Civiles Immobilières of SCI's). Deze worden weergegeven op onderstaand schema.

► BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 9 november 2015 sloot Ascencio met de stad Verviers een voorlopige koopovereenkomst betreffende de verkoop van de Grand Bazar in Verviers. De authentieke akte zal verlijden in de loop van de maand december 2015, op voorwaarde dat de opschortende voorwaarde wordt vervuld, in het bijzonder de goedkeuring van het ontwerp van de akte door de gemeenteraad.

¹² Deze investeringen werden verworven tegen een overnameprijs in lijn met de waardering door de vastgoeddeskundige, overeenkomstig artikel 49 § 1 van de GVV-wet.

¹³ Deze gebouwen werden verkocht tegen een prijs boven de reële waarde zoals geraamd door de vastgoeddeskundige, overeenkomstig artikel 49 § 1 van de GVV-wet.

VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR (CORPORATE GOVERNANCE)

INHOUD

16

Corporate governance

18

Beheersstructuur van de vennootschap
Structuur van het aandeelhouderschap

19

De statutaire zaakvoerder en zijn
bestuursorgaan: de raad van bestuur

23

Comités

24

Effectieve leiders

25

Remuneratieverslag

27

Belangenconflictenregeling

30

Interne beheersing

32

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

► CORPORATE GOVERNANCE

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur is in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code 2009¹⁴ ('Code 2009') alsook met de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van vennootschappen¹⁵.

Ascencio levert inspanningen om de Code 2009 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 GVV's, met de door Ascencio gekozen vorm, met de nauwe banden die ze van plan is te onderhouden met haar referentieaandeelhouders (AG Real Estate, 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 nauwgezet standpunt ter zake in te nemen.

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

- Ascencio heeft geen secretaris aangesteld in de zin van artikel 2.9 van de Code 2009
- Ascencio heeft bovendien geen benoemings- en remuneratiecomité opgericht, maar uitsluitend een remuneratiecomité in overeenstemming met de wettelijke voorschriften

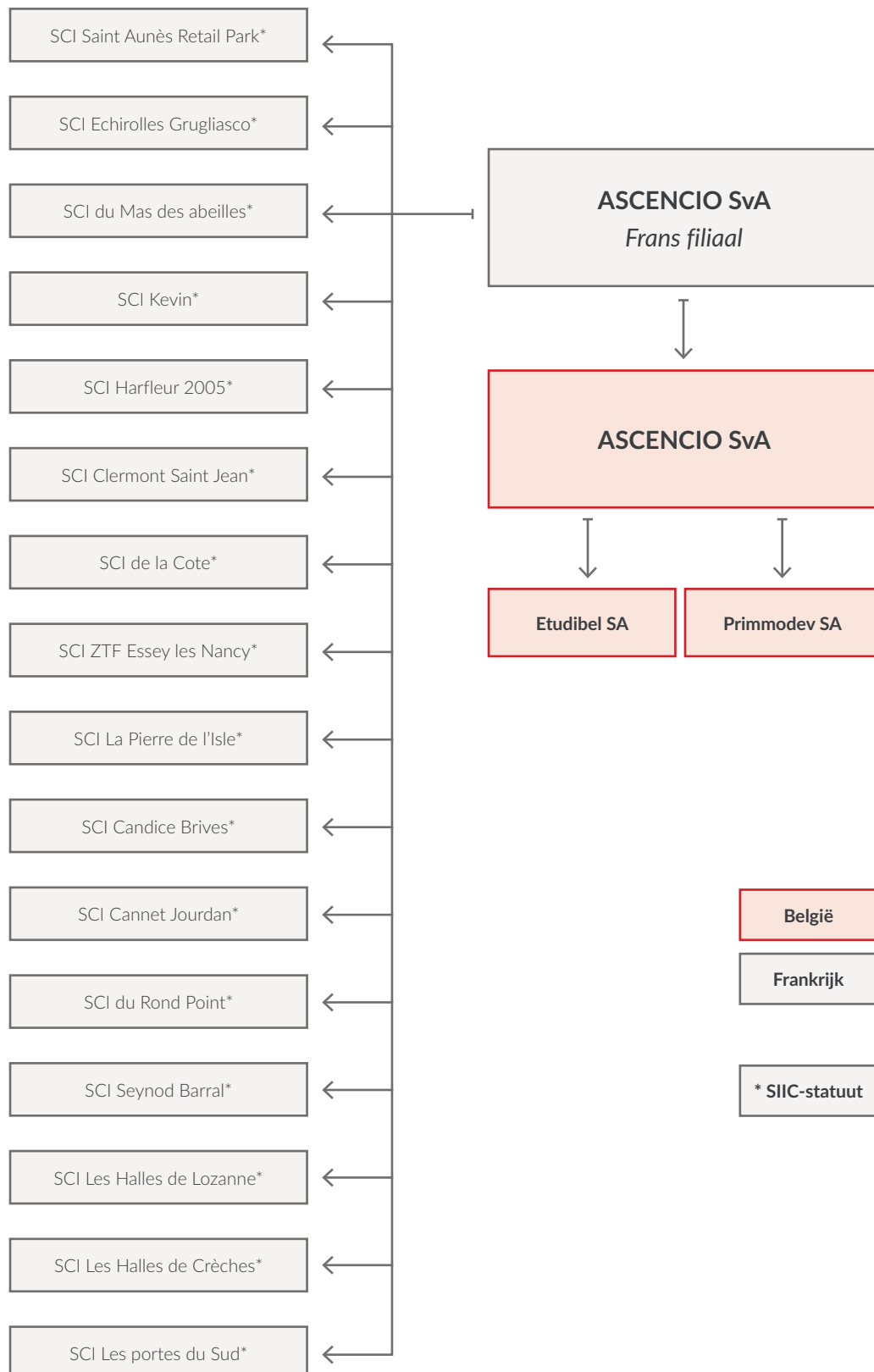
Het corporate governance-charter beschrijft de krachtlijnen inzake deugdelijk bestuur van Ascencio cva en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio nv. Het charter kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.ascencio.be.

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.

¹⁴ De Code 2009 kan worden geraadpleegd op de website www.corporategovernancecommittee.be of in het Belgisch Staatsblad.

¹⁵ Wet van 6 april 2010 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.

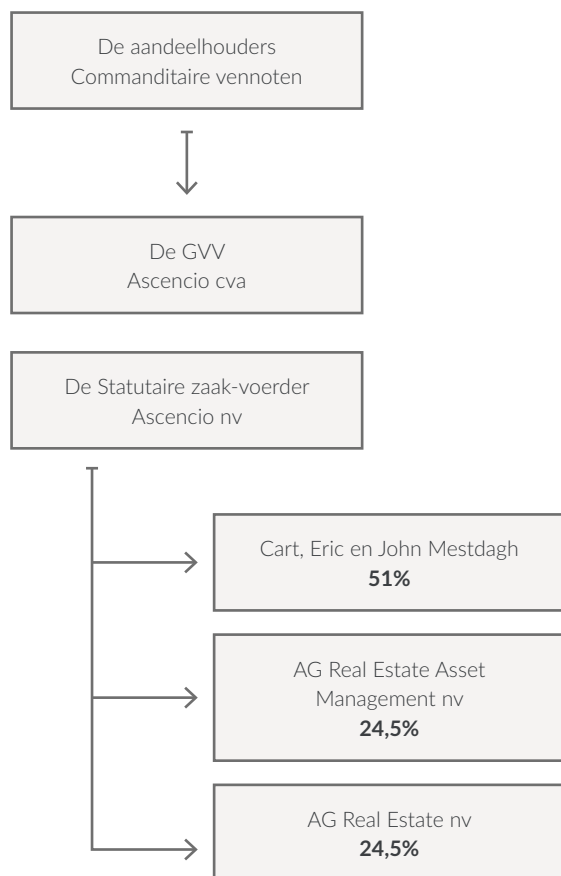


► BEHEERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Ascencio cva is opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen met als statutair zaakvoerder, commanditair vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio. De commanditaire vennoten zijn aandeelhouders. Zij zijn hoofdelijk aansprakelijk, uitsluitend ten belope van hun inbreng.

De corporate governance-structuur van Ascencio bestaat uit:

- de commanditaire vennoten-aandeelhouders.
- de bestuursorganen, te weten:
 - de statutaire zaakvoerder van Ascencio cva: Ascencio nv
 - de raad van bestuur
 - de comités van de raad van bestuur: het auditcomité en het remuneratiecomité.
 - de effectieve leiders van de vennootschap.



► STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

Alle aandeelhouders van Ascencio cva genieten een gelijke behandeling en hun rechten worden door de vennootschap gerespecteerd.

De aandeelhouders hebben toegang tot het gedeelte 'investeerdersrelaties' van de website, waar ze beschikken over alle nuttige informatie om met kennis van zaken te handelen. Hier kunnen ze tevens alle nodige documenten downloaden om bij de algemene vergaderingen van de vennootschap aan de stemming, deel te nemen.

Op 30 september 2015 bedroeg het kapitaal van de vennootschap 37.096.608 EUR, vertegenwoordigd door 6.182.768 volledig volgestorte gewone aandelen. Elk aandeel geeft bij de algemene vergadering recht op één stem. Er zijn geen bevoorrechte aandelen.

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en bepalingen van de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, moet elke natuurlijke of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft of overdraagt zowel de vennootschap als de FSMA kennis geven van het aantal en van het percentage van de stemrechten dat hij bezit sinds deze verwerving/overdracht, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die hij houdt de wettelijke drempel van 5% overschrijden of onderschrijden. De vennootschap stelde geen statutaire drempel in die lager ligt dan de wettelijke drempel¹⁶.

De verplichtingen van de vennootschap en de rechten van de aandeelhouders inzake algemene vergadering worden uitgebreid vermeld - van de oproeping tot de deelname en de stemming - in het gedeelte 'investeerdersrelaties' van de website Ascencio (www.ascencio.be). Deze informatie is te allen tijde beschikbaar op de website.

Het aandeelhouderschap van Ascencio SCA is volgens de beschikbare transparantieverklaringen op de balansdatum van het boekjaar samengesteld als volgt:

AG Finance nv	13%	798.224
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh nv	10%	633.930
Capfi Delen Asset Management nv	5%	305.000
Free float	72%	4.445.614
100%		6.182.768

¹⁶ Artikel 16 van de statuten van Ascencio cva

► DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN ZIJN BESTUURSORGaan: 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.

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 van de raad van bestuur

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:

- de strategie van de vennootschap;
- de overgang naar het GVV-statuut;
- het financierings- en afdekkingsbeleid;
- de investeringsdossiers;
- het arbitragebeleid;
- een kapitaalsverhoging binnen de grenzen van het toegestane kapitaal in het kader van het keuzedividend;
- de noodzaak om oplossingen te vinden om bepaalde locaties te renoveren en weer in goede staat te brengen.

Werking van de raad van bestuur

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 9 keer bijeengekomen.

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 de strategie 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 gedelegeerd bestuurder, van de algemeen directeur, van de leden van het management die belast zijn met de effectieve bedrijfsvoering alsook het bepalen van hun remuneratie en hun bevoegdheden;
- viii. de functies en het ontslag van de voorzitter van de raad van bestuur.

Om diezelfde besluiten rechtsgeldig goed te keuren, is tevens 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.

De raad van bestuur beoordeelt op gezette tijden (en minstens iedere twee tot drie jaar) zijn omvang, samenstelling, prestaties alsook die van zijn comités en tot slot ook zijn interactie met het uitvoerend management. Het voorbije boekjaar bevond de raad van bestuur zich echter niet in de mogelijkheid om het bedoelde beoordelingsproces te laten plaatsvinden, rekening houdend met de drukke agenda en de uitvoering van haar prioriteiten.

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.

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 vereisten inzake eerbaarheid en professionalisme zoals voorzien door de GVV-wetgeving. De bestuurders worden benoemd voor een termijn van vier jaar en zijn herbenoembaar. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen, zonder schadevergoeding.

Het mandaat van alle bestuurders¹⁶ loopt tot aan de gewone algemene vergadering van Ascencio nv in juni 2017.

Elke nieuwe benoeming wordt, evenals elke hernieuwing van een mandaat, 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 worden genomen 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;
- De 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.

Eind januari 2015 vervoegde een nieuwe vrouw, Laurence Deklerck, de raad van bestuur.

¹⁶ Laurence Deklerck werd gecoöpteerd om het mandaat van Thomas Spitaels te voltooien. Haar mandaat loopt bijgevolg af op hetzelfde moment als dat van de andere bestuurders.

De voorzitter van de raad van bestuur

De raad van bestuur kiest zijn voorzitter op voordracht van de bestuurders die op hun beurt worden aangesteld 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 worden verspreid 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, correspondentie, 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 ophelderingen en inlichtingen vorderen en alle verificaties verrichten die hij nodig acht;
- treedt op als voorzitter en geeft leiding aan de algemene aandeelhoudersvergaderingen van de vennootschap en ziet erop toe dat die doelmatig verlopen.

De bestuurders

CAI bvba, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, niet-uitvoerend bestuurder

RPR 427 151 772

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalines

Carl Mestdagh^[1] is voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv en gedelegeerd bestuurder van de vennootschap 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 mandaat^[2]

Hernieuwingsdatum mandaat: 12 juni 2009 et 14 juni 2014

Mandats exercés au cours des 5 dernières années par Monsieur Carl Mestdagh: Président du conseil d'administration de Mestdagh S.A., Président du conseil d'administration de Kitozyme SA, Administrateur délégué de Equilis SA, New Mecco SA, Innode SA, GM&CIE SA, Magda SA, Président du conseil d'administration de l'ASBL Hopiness, et autres sociétés du groupe Mestdagh.

Mandaten die Carl Mestdagh de afgelopen vijf jaar heeft uitgeoefend: voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv, voorzitter van de raad van bestuur van KitoZyme nv, gedelegeerd bestuurder van Equilis nv, New Mecco nv, Innode nv, GM&CIE nv, Magda nv, voorzitter van de raad van bestuur van de vzw Hopiness, en andere vennootschappen van de groep Mestdagh.

Mandaten die de vennootschap CAI bvba de afgelopen vijf jaar heeft uitgeoefend: Wininvestissements nv, NEG nv, CSE H2 bvba, Domaine des Masques bvba, Construct Me, 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 Magda^[3]

Serge Fautré¹⁸, niet-uitvoerend bestuurder

AG Real Estate nv – Kunstlaan 58 – 1000 Brussel

Maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate als CEO; voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002 - april 2012). 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 (UCL 1982) en in het bezit van een Master of Business Administration (University of Chicago, 1983). Dartmouth Executive Program 2009.

Begindatum mandaat: 8 mei 2012¹⁹

^[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

¹⁸ Bestuurder aangeduid door AG Insurance

¹⁹ Datum van coöptatie door de raad van bestuur – bevestigd door de gewone algemene vergadering van Ascencio nv van 8 juni 2012.

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: AG Real Estate (CEO), Cofinimmo (CEO), AG2R La Mondiale, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), Société Immobilière du Château Saint-Anne, Interparking S.A., DBFM, Devimmo Consult nv, FQE.

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

Benoît Godts²⁰, niet-uitvoerend bestuurder

AG Real Estate nv – Kunstlaan 58 – 1000 Brussel

Benoît Godts oefent zijn functies uit binnen het team Corporate Finance, Participations and Funds. 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.

Begindatum mandaat: 23 oktober 2006

Hernieuwingsdatum mandaat: 12 juni 2009 et 14 juni 2014

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 SPPICAV Immo Nation.

Gernel nv²¹ vertegenwoordigd door Fabienne D'Ans, niet-uitvoerend bestuurder

RPR 0428 002 602

Rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

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

Aanvangsdatum van het eerste mandaat: 13 mei 2008

Hernieuwingsdatum mandaat: zaterdag 14 juni 2014

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, niet-uitvoerend onafhankelijk 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 Centrummanagement via publiek-private samenwerking is hij tevens voorzitter-oprichter van de vereniging Association du Management de Centre-Ville (AMCV), met tevens Augeo, een studie bureau voor handelsvestigingen en geomarketing, en Lively cities, een afdeling gespecialiseerd in Place Making.

Aanvangsdatum van het eerste mandaat: 23 oktober 2006

Hernieuwingsdatum mandaat: 12 juni 2009 et 14 juni 2014

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: Voorzitter van Tocema Worldwide ivzw, lid 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: bestuurder BLSC

Damien Fontaine, niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder

Degroef Petercam – Sint-Goedeleplein 19 – 1000 Brussel

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

Aanvangsdatum van het eerste mandaat: 23 oktober 2006

Hernieuwingsdatum mandaat: 12 juni 2009 et 14 juni 2014

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

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: nihil

Yves Klein, niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder

CPH – rue Perdue 7 – 7500 Doornik

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

Aanvangsdatum van het eerste mandaat: 16 juli 2009

Hernieuwingsdatum mandaat: 14 juni 2014

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.

²⁰ Bestuurder aangeduid door AG Real Estate

²¹ Bestuurder aangeduid door Carl, Eric en John Mestdagh

Laurence Deklerck, niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder

Vennoot binnen het kantoor 'Vanderveren, Thys, Wauters & Foriers' - Miniemenstraat 41 - 1000 Brussel

Laurence Deklerck behaalde in 1980 haar licentiaatsdiploma rechten (ULB) en werkt sinds 1981 als advocate gespecialiseerd in fiscale materie bij de balie van Brussel.

Meester Deklerck is daarnaast lid van de Commissie Fiscale zaken bij de Franstalige orde van advocaten bij de balie van Brussel, gastdocent bij de hogeschool Ephec, docent bij het CeFIAD in Bergen en gastdocent bij het EMI-programma in Brussel.

Aanvangsdatum mandaat: 21 januari 2015²²

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: Bestuurder van de nv Memlinc Hotel en van de nv Memlinc Shops.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: nihil.

COMITÉS

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft twee gespecialiseerde comités samengesteld.

Zonder daartoe wettelijk verplicht te zijn²³, 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.

Het auditcomité

Dit auditcomité bestaat uit drie leden, namelijk Laurence Deklerck, Benoît Godts en Yves Klein²⁴. Laurence Deklerck en Yves Klein zijn onafhankelijk bestuurders en beschikken 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 bij de volgende raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar zeven keer bijeengekomen.

De opdrachten²⁵ 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;
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- beoordeling en opvolging van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap.

Het auditcomité 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 rekeningen en in voorkomend geval de voor publicatie bestemde verkorte 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 rekeningen. Het auditcomité geeft een uiteenzetting van dit verslag aan de raad van bestuur.

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

- driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse boekhoudstaten en de daarmee samenhangende financiële informatieverstrekking;
- financierings- en renteafdeckingsbeleid;
- onderzoek van de kernprestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's);
- budget en vooruitzichten;
- verslag van de interne auditeur;
- beleid gericht op interne controle en het verslag van de effectieve leiders over de interne controle.

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

Het remuneratiecomité

Het remuneratiecomité bestaat uit drie leden, Laurence Deklerck, Damien Fontaine en CAI bvba, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh. Hoewel het remuneratiecomité in overeenstemming

²² Datum van coöptatie voor de raad van bestuur

²³ 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 afwijkcriteriën:

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

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

²⁴ 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.

²⁵ 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.

is met de wettelijke voorschriften, voldoet het niet aan de Corporate Governance Code doordat het geen benoemingscomité betreft dat als taak heeft aanbevelingen te doen aan de raad van bestuur betreffende de benoeming van de bestuurders, de algemeen directeur en de andere effectieve leiders.

Het remuneratiecomité komt bijeen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen, en in principe minstens tweemaal per jaar. Het remuneratiecomité is 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, §3 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

Samenstelling²⁶

In overeenstemming met de GVV-wet wordt de effectieve leiding toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen die na goedkeuring door de FSMA worden aangeduid door de raad van bestuur en die de titel van effectieve leider dragen.

De 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 EUR aan commercieel vastgoed, verdeeld over shoppingcenters (City 2, Woluwe, Ninia), centrumwinkels (Meir in Antwerpen, Veldstraat in Gent) en perifeer gelegen winkelpanden.

Marc Brisack oefent zijn functies uit via een rechtspersoon. Hij zal deze situatie binnen een redelijke termijn regulariseren.

De andere effectieve leiders:

- Michèle Delvaux, financieel directeur
- Stéphanie Vanden Broecke, juridisch directeur.

Taak en werking

De effectieve leiding is belast met de bedrijfsvoering van de vennootschap en dient haar beleid vast te leggen in overeenstemming met de besluiten van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

De effectieve leiders zijn bovendien, onder toezicht van de raad van bestuur, belast met het nemen van de maatregelen die noodzakelijk zijn voor het naleven van de regels betreffen de beheersstructuur en de organisatie, de interne controle, de interne audit, de compliance en het risicobeheer. Ze dienen hierover minstens een keer per jaar verslag over uit te brengen aan de raad van bestuur, aan de FSMA en aan de commissaris.

²⁶ De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft ervoor gekozen geen directiecomité op te richten in de zin van het Wetboek van vennootschappen.

Als bevoorrechte gesprekspartners van de FSMA organiseren de effectieve leiders zich op dusdanige wijze dat zij permanent beschikbaar zijn.

De leden van de effectieve leiding werken nauw en collegiaal samen. Hun besluiten worden genomen met meerderheid van stemmen. De effectieve leiders komen zo vaak als nodig samen met het directieteam van Ascencio.

De effectieve leiders bereiden de dossiers voor die aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder moeten worden voorgelegd en brengen hierin verslag uit over hun beheer.

► REMUNERATIEVERSLAG

Voorliggend rapport past in het kader van 96, §3 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 wordt 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 moet worden aangepast om de effectieve leiders aan te trekken, te behouden en te motiveren. Het betreft een algemene analyse waarbij ook de doelstellingen worden vastgelegd die bepalend zijn voor het niveau van de variabele remuneratie.

Niet-uitvoerende bestuurders²⁷

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 IS afgestemd op de gangbare

marktpraktijken gelet op de omvang, de financiële positie en het doel van de vennootschap en rekening houdend met de verantwoordelijkheden die de bestuurders op zich nemen.

Effectieve leiders

De individuele remuneratie van de effectieve leiders werd eveneens vastgelegd onder verwijzing naar de marktpraktijken door een benchmarking te laten uitvoeren door een externe consultant.

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 754.000 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

²⁷ 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.

EUR exclusief btw per jaar. Er wordt 1.000 EUR presentiegeld toegekend voor elke bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur van de statutaire aandeelhouder, van het auditcomité en van het remuneratiecomité. Er wordt ook presentiegeld toegekend aan de bestuurders die worden belast 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 134.500 EUR ontvangen. Dit bedrag zal worden betaald in de loop van juni 2016 na de gewone algemene vergadering van de statutaire aandeelhouder.

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 arbeidsovereenkomst wordt tewerkgesteld.

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

Aan de hand van de aan het auditcomité voorgelegde financiële overzichten werd nagegaan in hoeverre de financiële beoordelingscriteria werden bereikt. 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 in het bijzonder afhangen van de volgende financiële beoordelingscriteria: 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. Daarnaast wordt tevens rekening gehouden met kwalitatieve beoordelingscriteria.

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 het management genieten geen enkel aandelen- noch pensioenplan.

De algemeen directeur

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

- een jaarlijkse vaste remuneratie van 225.000 EUR voor het voorbije boekjaar;
- een variabele remuneratie van 60.000 EUR die door het remuneratiecomité wordt vastgelegd op basis van hoger genoemde criteria voor het boekjaar 2013-2014. Deze variabele remuneratie werd in december 2014 aan hem uitbetaald.

De algemeen directeur beschikt over geen enkel ander voordeel.

De andere leden van het management

De andere effectieve leiders oefenen hun functie uit in het kader van een arbeidsovereenkomst. De basisremuneratie voor het voorbije boekjaar en de variabele remuneratie voor het boekjaar 2013-2014 van de andere effectieve leiders bedraagt in totaal 299.000 EUR voor het voorbije boekjaar.

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 51.000 EUR.

	bvba CAI	nv Gernel	Benoît Godts	Serge Fautré	Jean-Luc Calonger	Laurence Deklerck	Damien Fontaine	Yves Klein
Raad van bestuur	8	8	9	7	9	6	7	8
Auditcomité			7			5		7
Remuneratie-comité	1						1	
Comité van onafhankelijke bestuurders					1	1		1
TOTAAL aanwezigheid	9	8	16	7	10	12	8	16
Basisremuneratie	15.000€	5.000€	5.000€	5.000€	5.000€	3.500€	5.000€	5.000€
Zitpenningen (1.000 EUR)	9.000€	8.000€	16.000€	7.000€	10.000€	12.000€	8.000€	16.000€
Totaal EUR	24.000€	13.000€	21.000€	12.000€	15.000€	15.500€	13.000€	21.000€

► BELANGENCONFLICTENREGELING

Regels in het corporate governance-charter van Ascencio

De ingevoerde regelingen hebben te allen tijde tot doel belangenconflicten te voorkomen. Om deze mechanismen gestalte te geven, moeten de identiteit en de opdracht van de referentieaandeelhouders binnen de vennootschap worden vastgelegd. Er kunnen belangenconflicten ontstaan als gevolg 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 pool voor vastgoedontwikkeling opgezet die zich voornamelijk richt tot de retailsector.

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) worden toegepast en maken een afweging van alle belangrijke factoren die onder hun aandacht worden gebracht, door voortdurend een open dialoog te voeren met de effectieve leiding.

In het corporate governance-charter voorziene regelingen

Binnen het algemene kader van de relaties tussen de referentieaandeelhouders en de vennootschap worden de volgende regelingen toegepast:

- 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 vennootschap, is de raad van bestuur van Ascencio nv als enige bevoegd om, zonder mogelijkheid van delegatie, te beslissen een huurovereenkomst tussen de vennootschap en een vennootschap van de groep Mestdagh af te sluiten, te verlengen, te wijzigen of op te zeggen;
- onverminderd artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, 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 Mestdagh, dienen de bestuurders die werden benoemd op voorstel van Carl, Eric en John Mestdagh het potentiële belangenconflict te melden aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en moeten 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 Mestdagh zijn beiden 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 Mestdagh 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.

Bovenop deze regelingen die worden ingegeven door de goede praktijken inzake corporate governance, is de regelgeving betreffende belangenconflicten in het Wetboek van vennootschappen en de GVV-wet van toepassing.

Belangenconflicten in hoofde van de bestuurders

De regelgeving betreffende belangenconflicten (artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) is van toepassing op beslissingen die onder de bevoegdheid van de raad van bestuur vallen wanneer een bestuurder een tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat verband houdt met deze beslissing.

Voor transparantiedoeleinden die samenhangen met de bijzondere structuur van 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

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 Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds een voorkeursrecht (recht van eerste keuze) verleend aan de vennootschap op de aan hen voorgestelde investeringsproducten – dat wil zeggen het vastgoed in de zin van de reglementering – in de retailsector ter waarde van minder dan 20 miljoen EUR (aktekosten inbegrepen)²⁸.

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

Overigens hebben AG Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds zich ertoe verbonden de 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 Mestdagh 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 wordt gecommercialiseerd.

Deze bepalingen blijven van kracht tot oktober 2026.

²⁸ Op te merken valt dat deze bepalingen niet van toepassing zijn op 1°) winkelcentra (shoppingcenters), 2°) vastgoedleasingverrichtingen, 3°) verrichtingen die worden uitgevoerd 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 worden uitgevoerd te gener tijd meer bedraagt dan 10% van de totale waarde van de door de GVV 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.

cva, onverminderd hetgeen voorafgaat met betrekking tot de regelingen ter voorkoming van belangenconflicten tussen de vennootschap en de referentieaandeelhouders.

De betrokken bestuurder moet aan de andere bestuurders de redenen achter dit tegenstrijdig belang verklaren, en dit voorafgaand aan elke beraadslaging. De betrokken bestuurder dient zich te onthouden van deelname aan de beraadslagingen.

In de loop van het voorbije boekjaar heeft een enkele beslissing van de raad van bestuur aanleiding gegeven tot de toepassing van de procedure bedoeld in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen. Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 13 maart 2015 hebben Carl Mestdagh en Fabienne d'Ans, die respectievelijk de bvba C.A.I. en de nv Gernel vertegenwoordigen, niet deelgenomen aan de beraadslagingen en aan de beslissing in verband met de verwerving van het retailpark van Couillet-Bellefleur.

In de notulen staat in dit verband het volgende te lezen:

"Na hierover beraadslaagd te hebben, meent de raad van bestuur dat de betrokken verrichting perfect past in zijn strategie en volledig bijdraagt tot zijn groeiambities.

Het retailpark van Bellefleur, bestaande uit een vijftiental units, biedt een coherente en volledige commerciële mix (textiel, decoratie, kinderverzorging, elektrische huishoudapparaten, doe-het-zelfzaken, voeding) en bevindt zich in de buurt van Charleroi en slechts op enkele kilometer van de zetel van Ascencio in Gosselies. Naast een perfecte kennis van de plaatselijke concurrentie heeft dit laatste punt als voordeel dat het beheer van het complex wordt vergemakkelijkt. De site ligt ook naast enkele handelspanden die al eigendom zijn van Ascencio.

Op de site zijn zowel nationale als internationale winkelketens aanwezig (Heytens, Orchestra, Krëfel, Luxus, Cassis, Blokker, Action,). De site is voor 100% verhuurd.

De site is nieuw (opening in 2014) en ontworpen volgens een strikt esthetisch concept, dat de commerciële aantrekkelijkheid ervan verhoogt. De handelaars van de site hebben een marketingfonds opgericht, wat een uitstekende lancering van de site mogelijk maakte.

Op basis daarvan beslist de raad van bestuur de overname van de aandelen van de nv Primmodev goed te keuren. De prijs van de aandelen zal worden bepaald op basis van de conventionele waarde van de gebouwen, die niet hoger ligt dan de brutomarktwaarde van het actief zoals bepaald door de vastgoeddeskundige van de vennootschap.

Met het oog hierop machtigt de raad van bestuur de effectieve leiders, die gezamenlijk per twee handelen, om de overeenkomst voor de overdracht van aandelen te ondertekenen, evenals alle andere overeenkomsten en nuttige en nodige documenten voor de verwezenlijking van deze verrichting."

Belangenconflicten met verbonden ondernemingen

Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen is wel van toepassing in geval van een verrichting tussen Ascencio cva (of een van haar dochterondernemingen) en een verbonden vennootschap (andere dan een dochteronderneming), 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.

Aangehaald artikel voorziet in de aanstelling van een comité met drie onafhankelijke bestuurders. Deze laatste brengen, bijgestaan door een onafhankelijk deskundige, een met redenen omkleed schriftelijk advies uit waarin de beoogde verrichting wordt beoordeeld en stellen dit voor aan de raad van bestuur. De Commissaris spreekt zich uit over de getrouwheid van de gegevens in het advies en het verslag van de raad van bestuur.

Het afgelopen boekjaar heeft geen enkele verrichting aanleiding gegeven tot toepassing van het bepaalde in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen.

Functionele belangenconflicten

De GVV-reglementering (artikelen 37 en volgende van de GVV-wet) geldt in het hypothetische geval dat bepaalde personen die banden onderhouden met de vennootschap direct of indirect optreden als tegenpartij van de vennootschap bij een welbepaalde verrichting en enig voordeel halen 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 of elke andere verbonden vennootschap.

In dat geval moet Ascencio de FSMA daar op voorhand van in kennis stellen en aantonen dat de verrichting van belang is voor haar en zich binnen haar normale bedrijfsstrategie situeert.

Artikel 38 van de GVV-wet bepaalt in welke gevallen deze procedure niet van toepassing is.

Tijdens het voorbije boekjaar volgde de vennootschap de hierboven aangehaalde procedure in het kader van de verrichting betreffende de aankoop van de site van Couillet, zoals hiervoor beschreven.

L'article 38 de la loi SIR prévoit les cas dans lesquels la procédure ne s'applique pas.

Au cours de l'exercice écoulé, la société a suivi la procédure ci-dessus mentionnée dans le cadre de l'opération relative à l'acquisition du site de Couillet détaillée ci-dessus.

► INTERNE BEHEERSING

Algemeen

Ascencio organiseerde onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur en de statutaire zaakvoerder een intern controlesysteem. De raad wordt bijgestaan door de commissaris, het auditcomité en een onafhankelijke interne auditor.

De interne controle omvat een geheel van middelen, handelingen, procedures en acties die zijn aangepast aan de specifieke kenmerken van de vennootschap en die:

- bijdragen tot het beheersen van haar activiteiten, de doeltreffendheid van haar verrichtingen en het efficiënte gebruik van haar middelen, en
- haar in staat stellen op gepaste wijze rekening te houden met de belangrijke risico's, of die nu operationeel of financieel van aard zijn of verband houden met compliance.

De interne controle beoogt meer bepaald:

- de betrouwbaarheid en integriteit van de financiële rapportering zodat met name de jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen evenals de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen beantwoorden aan de geldende regelgeving;
- een goed geregelde en voorzichtige zaakvoering, met welomlijnde doelstellingen;
- het spaarzaam en efficiënt gebruik van de ingezette middelen;
- de opstelling van interne algemene beleidslijnen, plannen en procedures;
- de naleving van de wetten en reglementen.

Om ervoor te zorgen dat het risicobeheer en de controleomgeving efficiënt worden aangepakt, hebben de raad van bestuur en de effectieve leiders zich gebaseerd op de internationale aanbevelingen en de goede praktijken terzake en op het model van de drie verdedigingslijnen:

- de eerste is die van de verrichtingen;
- de tweede is die van de functies die werden ingevoerd om ervoor te zorgen dat de risicocontrole en de compliance worden opgevolgd ('Risk Manager en Compliance Officer');

- de derde lijn is die van de onafhankelijke garantie die wordt verstrekt door de interne audit.

Deze functies worden adequaat en met de vereiste onafhankelijkheid uitgeoefend, rekening houdend met de grootte van de onderneming en haar middelen zoals hierna beschreven.

Compliance en integriteitsbeleid

Compliance officer

De taak van de compliance officer bestaat erin toe te zien dat de wetten, regelgeving en gedragsregels die op de vennootschap van toepassing zijn, worden nageleefd, in het bijzonder de regels die samenhangen met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap.

Mevrouw Stéphanie Vanden Broecke werd aangewezen als compliance officer.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid van Ascencio vormt een belangrijk onderdeel van haar corporate governance.

Ascencio hanteert, beheert en evalueert een aantal instrumenten voor de regeling van het gedrag, met het oog op de samenhang van dat gedrag met de streefdoelen van de organisatie en met haar waarden.

Ethisch ondernemen

Ascencio handelt met de grootste eerbied voor ethiek, met de nadruk op de waarden eerlijkheid, integriteit en billijkheid in alle domeinen.

Ascencio aanvaardt geen enkele vorm van corruptie en gaat geen relaties aan met personen die bij illegale praktijken betrokken zijn of daarvan worden verdacht.

Politieke activiteiten

Ascencio handelt op maatschappelijk verantwoorde wijze volgens de wetten van het land waar het actief is, terwijl het legitieme commerciële doelstellingen nastreeft. Het financiert geen enkele politieke partij of organisatie en neemt er niet aan deel.

Belangenconflicten

Ascencio ziet erop toe dat al haar medewerkers zich gedragen naar de deontologie en de principes van ethisch zakendoen en het beroepsgeheim. Elke medewerker die met een belangenconflict wordt geconfronteerd, moet zijn of haar verantwoordelijke hier onmiddellijk van op de hoogte brengen. Een bestuurder moet de voorzitter van de raad van bestuur op de hoogte brengen en mag niet deelnemen aan het besluitvormingsproces. Een

bestuurder die met 'corporate opportunities' wordt geconfronteerd, moet de voorzitter op de hoogte brengen en onmiddellijk de 'Chinese wall'-procedure toepassen.

Voor meer informatie over de regels ter voorkoming van belangenconflicten verwijzen we naar het betreffende onderdeel van dit jaarverslag.

Preventie van handel met voorkennis

De leden van de organen van de Vennootschap en van het personeel die beogen een transactie op de effecten van de vennootschap uit te voeren of te laten uitvoeren, dienen de compliance officer op voorhand daarvan in kennis te stellen. De aankoop of verkoop van aandelen tijdens de gesloten perioden is streng verboden. Ook de mededeling van deze informatie aan derden, met inbegrip van familieleden, is verboden.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

In het gedeelte over de regels ter voorkoming van marktmisbruik in het corporate governance-charter van Ascencio (dat kan worden geraadpleegd 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 voorkennis en marktmanipulatie (marktmisbruik).

Deze regels gelden voor:

- personen met leidinggevende verantwoordelijkheid bij de 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 of dochterondernemingen ervan en die vanwege zijn functie kan beschikken over voorkennis en tevens de bevoegdheid bezit managementbeslissingen te nemen betreffende de ondernemingsstrategie van Ascencio;
- 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:

- 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;
- 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.

Functie van Risk Manager en risicobeheersbeleid

Mevrouw Stéphanie Vanden Broecke, effectief leider, staat in voor de functie van Risk Manager binnen Ascencio.

Het risicobeheersbeleid maakt wezenlijk deel uit van de strategie en het behoorlijk bestuur van Ascencio. Het gaat om een continu proces waarin ze de risico's die inherent zijn aan de activiteiten evenals de externe risico's methodisch behandelt, in een streven naar duurzame prestaties.

Het risicobeheersbeleid en de ontwikkelde methodologie bestaan uit de identificatie, analyse en behandeling van de risico's volgens een jaarlijks proces dat wordt uitgewerkt door de Risk Manager in samenwerking met de sleutelpersonen bij Ascencio, en volgens de competenties en verantwoordelijkheden van elkeen binnen de organisatie.

Het risicobeheersbeleid moet het mogelijk maken positieve of negatieve factoren die de activiteiten of de strategie van de vennootschap beïnvloeden, te identificeren en te begrijpen.

Een gestructureerde aanpak van het risicobeheersbeleid vereist een goede interpretatie van de richtlijnen, de normen en het referentiekader van het risicobeheer en het gebruik van verschillende tools zoals mapping en risicoregister.

De risico's worden jaarlijks beoordeeld, maar worden verder periodiek opgevolgd tijdens vergaderingen van de effectieve leiders, het auditcomité en tot slot de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

De verschillende assen van deze evaluatie zijn:

- de algemene omgeving van de vennootschap ('de markt');
- haar corebusiness ('de verrichtingen');
- het beheer van de financiële middelen;
- de evolutie van de regelgeving die van toepassing is op de vennootschap en haar activiteiten, in België en in Frankrijk.

Voor meer informatie over het risicomanagement verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit verslag.

Interne audit

Overeenkomstig artikel 17, §3 van de GVV-wet werd de functie van intern auditor voor een termijn van drie jaar toevertrouwd aan de bvba 'Quiévreux Audit Services', vertegenwoordigd door

Christophe Quiévreux, met maatschappelijke zetel te rue Louis de Geer, 6 in 1348 Louvain-La-Neuve (btw BE 0628.554.951).

Mevrouw Michèle Delvaux, effectief leider, werd aangesteld tot interne verantwoordelijke voor de interne auditfunctie.

De interne auditor oefent een controle- en adviserende functie uit en controleert de regelmatigheid van het bedrijfsbeheer met betrekking tot de opvolging van de procédures.

Deze opdracht wordt in drie fasen uitgevoerd:

- Een voorbereidende fase waarin de auditor zijn opdracht voorbereidt door kennis te nemen van de context en het toepasselijke referentiekader (procedures, regelgeving, goede praktijken, controleomgeving). Op basis van de doelstellingen van goed bestuur beoordeelt hij de zichtbare sterke en zwakke punten;
- De feitelijke auditfase: de auditor realiseert en controleert de invoering en efficiëntie van de procedures in verschillende operationele, financiële en beheersdomeinen. Hiervoor beschikt hij over een ruimere toegang tot alle relevante informatie. Geen enkele activiteit of entiteit van de vennootschap wordt uitgesloten van zijn onderzoeksdomein.
- Een fase van samenvatting en aanbevelingen aan de organen van de vennootschap. In dit verband beschikt de interne auditor over een rechtstreekse communicatielijn met het auditcomité, de raad van bestuur en de voorzitter ervan, alsook met de commissaris. Zijn samenvattende verslag wordt voorgesteld aan het auditcomité, dat het doorspeelt aan de raad van bestuur.

De interne auditor evalueert op jaarbasis:

- de functie van Compliance Officer;
- de functie van Risk Manager;
- de naleving van de volmachten voor de voornaamste contracten en betalingen (aankopen, investeringen en voornaamste uitgaven);
- het nazicht van de voornaamste financiële risico's.

Over een cyclus van drie jaar heeft de interne audit betrekking op:

- het eerste jaar, het huurproces;
- het tweede jaar, het proces van investeringen, renovaties en werken;
- het derde jaar, de ondersteunende functies (IT, Legal, Insurance).

De eerste cyclus werd gerealiseerd tijdens het boekjaar 2014-2015 en de interne auditor heeft zijn rapport op 24 juni 2015 overhandigd. Dit verslag werd voorgesteld aan het auditcomité, dat het heeft doorspeeld aan de raad van bestuur.

► 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.

1. *de kapitaalstructuur, in voorkomend geval, onder vermelding van de verschillende soorten aandelen en, voor elke soort aandelen, van de rechten en plichten die eraan verbonden zijn en het percentage van het geplaatste kapitaal dat erdoor wordt vertegenwoordigd;*
2. *elke wettelijke of statutaire beperking van overdracht van effecten;*
3. *de houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn, en een beschrijving van deze rechten;*
4. *het mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend;*
5. *elke wettelijke of statutaire beperking van de uitoefening van het stemrecht.*

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio cva bedraagt 37.096.608 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.182.768 aandelen per 30 september 2015. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, allemaal volgestort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één enkele soort aandelen.

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

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

Er bestaat geen aandelenplan voor werknemers.

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

6. *de aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij de emittent en welke aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht;*

De aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap, Ascencio nv (de referentieaandeelhouders), hebben ten eigen gunste voorkeursrechten, koopties (calls) en verkoopties (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, kwam er op 1 juli 2015 een einde aan het bindend akkoord van onderling overleg

tussen de leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen dat betrekking had op de uitoefening van hun stemrechten en dat beoogde een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren. Dit akkoord had tevens betrekking op de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten.

Bovendien bestaat er geen beperking betreffende de verkoop van hun participatie in het kapitaal van de vennootschap.

7. *de regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van de emittent;*

Krachtens de overeenkomsten die werden gesloten tussen de referentieaandeelhouders²⁸, 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 aangeduid op voorstel van Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden aangeduid op voorstel van AG Real Estate;
- de onafhankelijke bestuurders²⁹ 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.

Inzake statuutwijziging bepaalt de GVV-wetgeving dat elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf ter goedkeuring aan de FSMA moet worden voorgelegd. Daarnaast zijn ook de regels krachtens het Wetboek van vennootschappen van toepassing.

8. *de bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft;*

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 36.223.380 EUR op zodanige datums en onder zodanige voorwaarden als hij vastlegt. Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf 18 december 2014 en is hernieuwbaar. Het saldo van het toegestane kapitaal blijft intact.

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 18 december 2014.

Voor het overige verwijzen we naar het onderdeel 'Verklaring inzake deugdelijk bestuur (corporate governance)' van dit jaarverslag.

9. *belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de emittent na een openbaar overnamebod, alsmede de gevolgen daarvan, behalve indien zij zodanig van aard zijn dat openbaarmaking ervan de emittent ernstig zou schaden; deze afwijkende regeling is niet van toepassing indien de emittent specifiek verplicht is tot openbaarmaking van dergelijke informatie op grond van andere wettelijke vereisten;*

Overeenkomstig de gebruiken die voorzien zijn in haar financieringscontracten beschikt de vennootschap over clausules met betrekking tot de wijziging van zeggenschap waarmee de bank over de mogelijkheid beschikt om bij een wijziging van de zeggenschap een vervroegde terugbetaling van de kredieten te vragen. De uitwerking van die clausules zou een negatieve impact op de vennootschap kunnen hebben. Deze clausules worden goedgekeurd door de algemene aandeelhoudersvergadering, in overeenstemming met artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen.

10. *tussen de emittent en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt.*

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 managementovereenkomst die hen bindt. In dat geval stemt de financiële vergoeding ten gunste van Somabri bvba overeen met het jaarlijkse bedrag van de remuneratie.

Voor meer informatie over deze mogelijke vergoeding verwijzen we naar het onderdeel 'Remuneratieverslag' van dit verslag.

²⁸ 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.

²⁹ In de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2009).

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN

Algemene toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2015

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Activa	531.265	493.162
Vaste activa	522.040	478.450
Vlottende activa	9.225	14.712
Eigen vermogen en verplichtingen	531.265	493.162
Eigen vermogen	287.620	274.143
Langlopende verplichtingen	180.981	186.946
Kortlopende verplichtingen	62.664	32.072

Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening

Activa

Op 30 september 2015 werden de gebouwen gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald door de norm IAS 40), voor een bedrag van 521,0 miljoen EUR, waarvan

- 353,2 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 167,8 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk.

De vastgoedbeleggingen (inclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten) vertegenwoordigen 98,1% van het geconsolideerde actief.

De vlottende activa op de balans vertegenwoordigen 9,2 miljoen EUR, met hoofdzakelijk

- 4,2 miljoen EUR aan handelsvorderingen;
- 3,2 miljoen EUR aan cash.

Verplichtingen

Op 30 september 2015 bedraagt het eigen vermogen 287,6 miljoen EUR, tegenover 274,1 miljoen op 30 september 2014. Deze toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de kapitaalsverhoging van 7.996.527,33 EUR (uitgiftepremie inbegrepen) op 26 februari 2015 door de inbreng van netto-dividendvorderingen.

De financiële schulden bedragen 214,6 miljoen EUR op 30 september 2015, waarvan

- 160,8 miljoen EUR op meer dan een jaar;
- 53,7 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 afdekkingsinstrumenten (14,5 miljoen EUR) en een uitgestelde belasting van 2,7 miljoen EUR, zijnde hoofdzakelijk het bedrag van de geraamde Exit taks in geval van een fusie van de dochteronderneming Primmodev met Ascencio.

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 42,2% op 30 september 2015, tegenover 38,1% op 30 september 2014.

Ascencio beschikt op 30 september 2015 over een investeringscapaciteit van 83 miljoen EUR alvorens haar schuldratio opnieuw boven de 50% uitkomt. Hierdoor kan de vennootschap haar groei voortzetten via de overname, in België en in Frankrijk, van nieuwe panden die aansluiten bij haar strategie en voldoen aan haar criteria op het vlak van kwaliteit en rentabiliteit.

	30/09/2015	30/09/2014
Schuldratio ¹	42,2%	38,1%
Intrinsieke waarde vóór winstuitkering (in EUR)	46,52	45,41
Totaal aantal bestaande aandelen	6.182.768	6.037.230

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Huurinkomsten	35.978	32.715
Vastgoedresultaat	35.465	32.453
Andere bedrijfsinkomsten en -lasten	-12	-104
Vastgoedkosten	-2.308	-2.142
Algemene kosten	-2.807	-2.700
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	30.338	27.507
Operationele winstmarge	84,3%	84,1%
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	1	9
Rentelasten	-6.846	-6.807
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-195	-215
Belastingen op het courant nettoresultaat	-360	-1.229
Courant nettoresultaat	22.938	19.266
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-50	-114
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.518	-151
Ander resultaat op de portefeuille	90	-85
Resultaat op de portefeuille	-2.478	-351
Impact IAS 39 (variatie in de reële waarde van de renteswaps (IRS))	2.364	-3.553
Exit taks	-43	-1.192
Uitgestelde belastingen	-235	0
Nettoresultaat	22.547	14.170

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,71	3,75
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,65	2,76

AANTAL AANDELEN	30/09/2015	30/09/2014
Gemiddeld gewogen aantal aandelen	6.182.768	5.131.646

¹ Schuldgraad berekend conform het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV

Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening

De huurinkomsten van het boekjaar bedroegen 35,9 miljoen EUR, een toename met 10% ten opzichte van het boekjaar 2013/2014.

Deze stijging is het gevolg van belangrijke investeringen

- tijdens het vorige boekjaar: de verwerving van een retailpark in Chalon-sur-Saône in december 2013 en de verwerving, eveneens in december 2013, van een portefeuille middelgrote winkelunits met gespecialiseerde winkelketens op sites bij de Cora-shoppingscentra van Anderlecht, Châtelineau, la Louvière, Messancy en Rocourt;
- tijdens het boekjaar: de verwerving van een retailpark in Couillet en van vier handelspanen in België en in Frankrijk in maart en in april 2015.

Bij constante perimeter kennen de huurgelden een lichte stijging (+0,3%).

Het vastgoedresultaat stijgt met 9,3% door de toegenomen huurinkomsten.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 30,3 miljoen EUR (27,5 miljoen EUR voor het vorige boekjaar), een toename met 10,3%.

De operationele marge³¹ bedraagt 84,3%.

De rentelasten bedragen 6,8 miljoen EUR, een niveau dat vergelijkbaar is met dat van het vorige boekjaar. De gemiddelde kost van het vreemd vermogen bedraagt over de 12 maanden van het boekjaar 3,47% (inclusief marges).

Na aftrek van 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 tot december 2014 niet werkzaam was onder het statuut van GVV, alsook de Franse fiscale kost op de resultaten van Franse activa, bedraagt het courante nettoresultaat van het boekjaar 22,9 miljoen EUR, een toename met 19,1% ten opzichte van het vorige boekjaar.

Het courante nettoresultaat per aandeel bedraagt 3,71 EUR, vergeleken met 3,75 EUR per aandeel voor het vorige boekjaar. De lichte daling van het courante nettoresultaat per aandeel is het gevolg van de verwatering na de kapitaalsverhogingen van maart 2014 en februari 2015.

De niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- 2,5 miljoen EUR, zijnde de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40);
- + 2,4 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- 0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Na aftrek van de niet-monetaire bestanddelen en de uitgestelde belastingen bedraagt het nettoresultaat van het boekjaar 22,5 miljoen EUR, tegenover 14,2 miljoen EUR op 30 september 2014.

INTRINSIEKE WAARDE (NAV OF NET ASSET VALUE) PER AANDEEL	30/09/2015	30/09/2014
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) conform IFRS (000 EUR)	287.620	274.143
NAV conform IFRS per aandeel (EUR)	46,52	45,41
Aanpassingen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	14.489	16.854
Intrinsieke waarde (NAV) EPRA (000 EUR)⁽¹⁾	302.109	290.997
Aantal aandelen	6.182.768	6.037.230
EPRA NAV per aandeel (EUR) ¹	48,86	48,20

¹ Na impact van de renteafdekkingsinstrumenten

³¹ Operationele winstmarge = Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille / Huurinkomsten

► RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR 2015

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.

UITKERINGSVERPLICHTING (OP BASIS VAN DE ENKELVOUDIGE JAAR-REKENING)	30/09/2015 (000 EUR)	30/09/2014 (000 EUR)
Statutair nettoresultaat	22.547	14.170
+ Afschrijvingen	64	70
+ Waardeverminderingen	44	106
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)	-234	-75
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)	-2.358	3.626
+/- Andere niet-monetaire resultaten (andere niet-monetaire bestanddelen)	0	85
+/- Resultaat verkoop vastgoed	50	114
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	2.752	227
= GECORRIGEERD NETTORESULTAAT (A)	22.865	18.323
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering	0	0
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed	0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	0	0
(A) + (B) =	22.865	18.323
TOTAAL (80% x (A) + (B))	18.292	14.658
Netto vermindering van de schuldenlast tijdens het boek-jaar	-	-
UITKERINGSVERPLICHTING	18.292	14.658
Uitgekeerd bedrag	18.857	15.395
% van het uitgekeerde uitkeerbare bedrag	82,47%	84,02%

Rekening houdend met het gecorrigeerd nettoresultaat voor het boekjaar zal de statutaire zaakvoerder bij de algemene vergadering van 29 januari 2015 voorstellen een brutodividend uit te keren van 3,05 EUR per aandeel.

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

	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,71	3,75	3,70
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,65	2,76	3,88
Brutodividend ¹	3,05	3,00	3,00
Nettodividend ²	2,23	2,25	2,25

¹ Voor 2014/2015 is dit het dividend voorgesteld op de algemene vergadering die zal plaatsvinden op 29 januari 2016, met name 3,05 EUR bruto per aandeel.

² Op basis van een onroerende voorheffing van 27% in 2016 en van 25% in 2014 en 2015.

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

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	36.180	35.306
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	234.055	226.932
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) (*)	160	2.678
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-9.786	-8.107
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 (+/-)	-14.489	-16.847
Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	246.120	239.962
Statutair eigen vermogen na uitkering	268.600	258.585
Resterende marge na uitkering	22.480	18.623

(*) 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 beschikbaar werden gemeld.

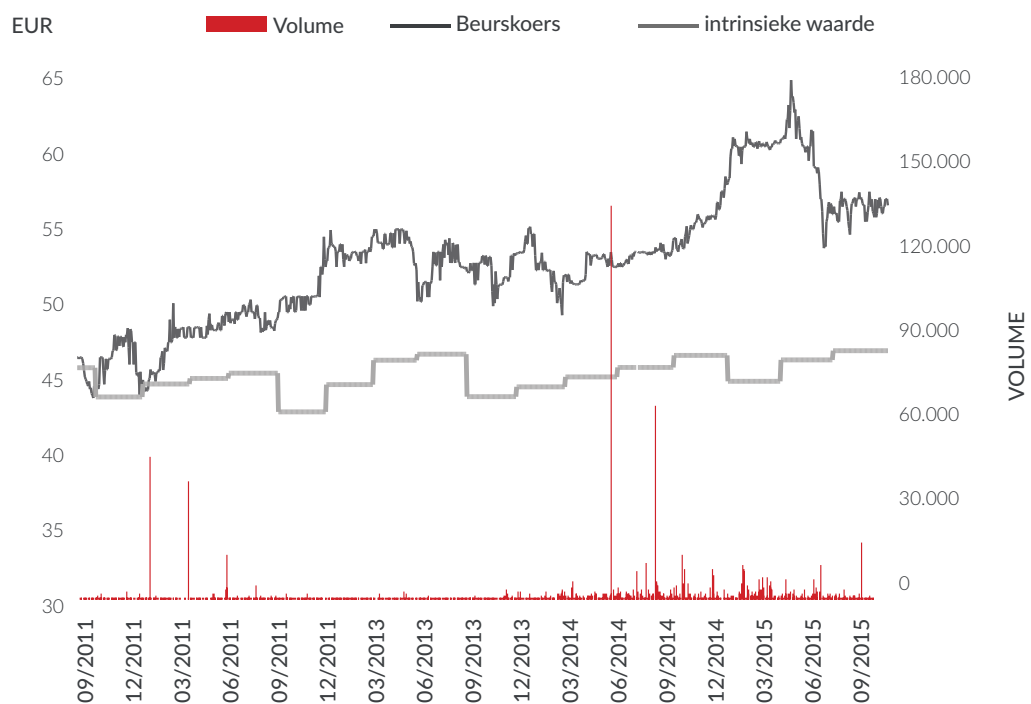
I ASCENCIO TER BEURZE

► BEURSWAARDE

De Ascencio-aandelen worden verhandeld op de continumarkt van Euronext (ticker: ASC). Ascencio is opgenomen in de BelMid-index.

Op 30 september 2015 bedraagt de beurswaarde van Ascencio 346,8 miljoen EUR.

► ONTWIKKELING VAN DE SLOTKOERS EN VAN DE INTRINSIEKE WAARDE³²



³² Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 30 september 2015. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

► PROFIEL VAN DE INVESTEERDERS

Ascencio richt zich tot investeerders die het profiel hebben van particuliere investeerders, voornamelijk in België, en institutionele investeerders binnen en buiten België die een aantrekkelijk 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 niche-markt van perifeer gelegen vastgoed in België en in Frankrijk.

De vennootschap wil een aantrekkelijk rendement blijven bieden en tegelijk een gematigd risicoprofiel behouden.

► BEURSKOERS

Op de balansdatum heeft de beurskoers voor het vijfde jaar op rij terreinwinst geboekt. Voor de periode tussen 1 oktober 2014 en 30 september 2015 vertoont de koers van het aandeel een stijging van 4,4%, zonder rekening te houden met het knippen van de coupon die recht geeft op een jaarlijks dividend.

Het totale rendement, met inbegrip van de uitkering van het dividend, bedraagt over de laatste 12 maanden 9,9%.

► AGIO

De intrinsieke waarde per aandeel, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële instrumenten, bedraagt 46,52 EUR op 30 september 2015 (tegenover 45,41 EUR op 30 september 2014). Het Ascencio-aandeel werd dus verhandeld met een agio van 20,6%.

► DIVIDEND

De zaakvoerder zal bij de gewone algemene vergadering voorstellen om een bruto dividend van 3,05 EUR per coupon nr. 12 uit te keren. Op basis van de slotkoers van 30 september 2015 (56,09 EUR), betekent dit een bruto rendement van 5,44%³³. Vanaf 1 januari 2016 wordt op het aan de algemene vergadering voorgestelde dividend een roerende voorheffing van 27% ingehouden. Dit zorgt voor een nettodividend per aandeel van 2,23 EUR, tegenover 2,25 EUR voor het vorige boekjaar.

► TRANSACTIEVOLUMES EN OMLOOPSNELHEID

Het aandeelhouderschap van de vennootschap is sinds haar beursgang zeer stabiel gebleven en de hoofdaandeelhouders (de familie Mestdagh en de groep AG Insurance) geven de voorkeur aan een 'buy and hold'-strategie. Niettemin konden meerdere institutionele investeerders bij de kapitaalsverhogingen van 2010 en 2014 een positie in Ascencio opbouwen.

Tijdens de periode van 1 oktober 2014 tot 30 september 2015 zijn de ter beurse verhandelde volumes licht gedaald (519.831 aandelen tussen 1 oktober 2014 en 30 september 2015, tegenover 553.392 aandelen tijdens het vorige boekjaar).

Het management van de vennootschap nam deel aan meerdere roadshows en presentaties teneinde de naam bekendheid van Ascencio te verbeteren, zowel bij institutionele investeerders als particulieren.

Met het oog op een betere liquiditeit van het effect heeft de raad van bestuur van de zaakvoerder beslist om vanaf 2014 een liquiditeits- en marktactiveringsovereenkomst af te sluiten met Petercam.

³³ Op basis van de slotkoers van 30 september 2013 (52,00 EUR), vertegenwoordigde het bruto dividend dat werd uitgekeerd voor het vorige boekjaar een bruto rendement van 5,76%.

	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
Aantal genoteerde aandelen	6.182.768	6.037.230	4.226.061
Aantal uitgegeven aandelen	6.182.768	6.037.230	4.226.061
Beurswaarde op basis van de slotkoers (EUR)	346.791.457	324.501.112	219.755.172
Slotkoers per 30 september (EUR)	56,09	53,75	52,00
Hoogste koers (EUR)	64,40	54,67	54,50
Laagste koers (EUR)	53,01	48,80	49,00
Gemiddelde koers (EUR)	57,53	52,17	52,16
Jaarlijks transactievolume	519.831	553.392	89.929
Omloopsnelheid	8,4%	10,8%	2,13%
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	46,52	45,41	46,29
Brutodividend per aandeel (EUR)	3,05	3,00	3,00
Nettodividend per aandeel (EUR)	2,23	2,25	2,25
Payout ratio op basis van het statutair nettoresultaat	82,47%	84,02%	80,20%

*Statutair nettoresultaat berekend conform het KB van 13 juli 2014

► AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER³⁴

Gewone algemene vergadering 2016	29 januari 2016 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2015	4 maart 2016
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2016	10 juni 2016
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2016	5 augustus 2016
Jaarbericht per 30 september 2016	25 november 2016
Gewone algemene vergadering 2017	31 januari 2017 om 14u30
Uitbetaling van het dividend ('payment date')	3 februari 2017

³⁴ Data onder voorbehoud

I VASTGOEDVERSLAG

► TRENDS OP DE VASTGOEDMARKT IN BELGIË³⁵

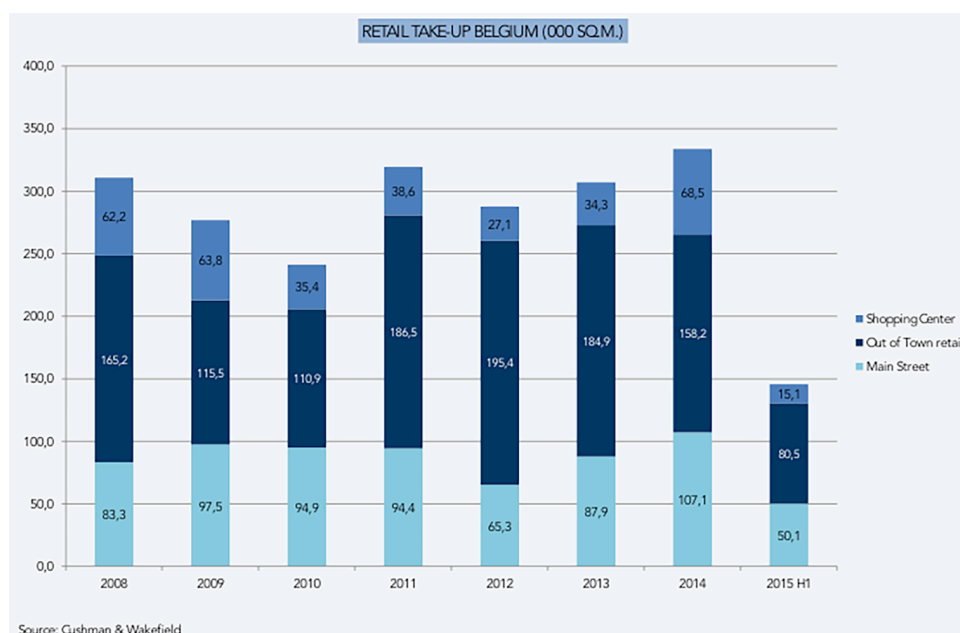
Huurmarkt

Het gaat relatief goed met de markt van de retailparken en de winkels in de periferie. We zien momenteel duidelijk een verbetering van de formules, de architectuur en de locaties binnen deze markt: met ontwerpen van grote kwaliteit zijn we veraf van de klassieke 'schoendozen'. Een aantal van de 'betere' merken uit het stadscentrum bewegen zich op deze markt. Ze worden aangetrokken door de meer betaalbare huurprijzen in de periferie, waardoor de winkels daar steeds meer hun imago van goedkope zaken verliezen.

Tijdens de eerste crisisjaren 2009 en 2010 daalden de take-up-niveaus, maar ze zijn tussen 2011 tot 2014 snel opnieuw opgeklimmen tot historische gemiddelden. De zwakkere vraag sinds 2013 zette zich niet door in de recente take-up-niveaus, maar bij de meeste transacties duurt het veel langer dan vroeger voordat de knoop wordt doorgehakt. 2014 was een goed jaar qua nieuwe verhuur van handelsruimten dankzij vrij grote transacties in de meeste marktsegmenten. In de hoofd-

straten werd de activiteit ondersteund door detailhandelaars zoals Primark, Marks & Spencer, Zara en Uniqlo, die grote eenheden huren. Het handelsvastgoed in de periferie was het meest actieve segment, vooral in de retailparken. Ketens die uitbreiden, zoals Albert Heijn (9 transacties in 2014, 5 tijdens de eerste helft van 2015) en de typische detailhandelaars uit het stadscentrum waren heel actief in de periferie. De komende jaren wil men het aantal handelsvergunningen voor de ontwikkeling van handelszaken in de periferie beperken, wat de huidige vraag voor de perifere regio's opdrijft. De voorbije 4 jaar ging de activiteit van de winkelcentra erop achteruit, maar in de loop van 2015 lijkt ze zich te herstellen, onder meer door transacties zoals voor Docks Brussel en Rive Gauche Charleroi die momenteel in aanbouw zijn.

Ondanks de goede cijfers op het vlak van take-up is het algemene sentiment op de retailmarkt de voorbije kwartalen afgekoeld: de omzet en marges van een groot aantal detailhandelaars staan onder druk, wat zich in verschillende faillissementen vertaalde (Mer du Nord, O'Cool, Mexx ...). Op de meeste goede handelslocaties in België was er de voorbije decennia weinig leegstand. Dit neemt niet weg dat er toch zaken leegstaan op sommige van de beste plaatsen zoals de Meir in Antwerpen,



³⁵ Opgesteld op basis van de toelichting van Cushman & Wakefield, overgenomen met hun instemming.

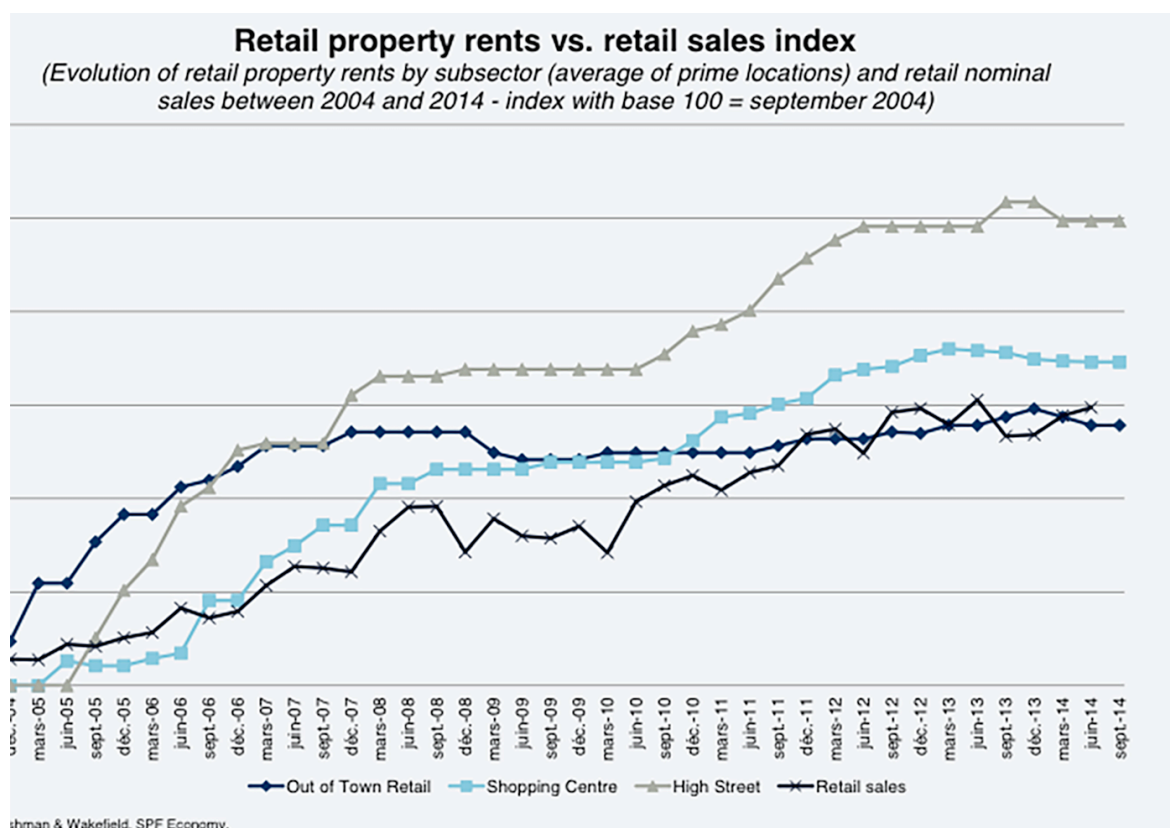
waar dat in jaren niet meer was gebeurd. Als gevolg daarvan was er het voorbije jaar extra activiteit bij merken zoals H&M, JD Sports, Uniqlo en Inditex.

De vraag naar handelszaken in de periferie heeft beter standgehouden dan in de andere marktsegmenten. Veel van deze perifere sites kenden ook een opwaardering op het vlak van architectuur en merken. Sommige merken, zoals H&M, die zich voorheen alleen in winkelcentra of in de hoofdstraten van het stadscentrum vestigden, zijn nu ook aanwezig in retailparken waar de huurprijs voor deze winkels veel lager ligt.

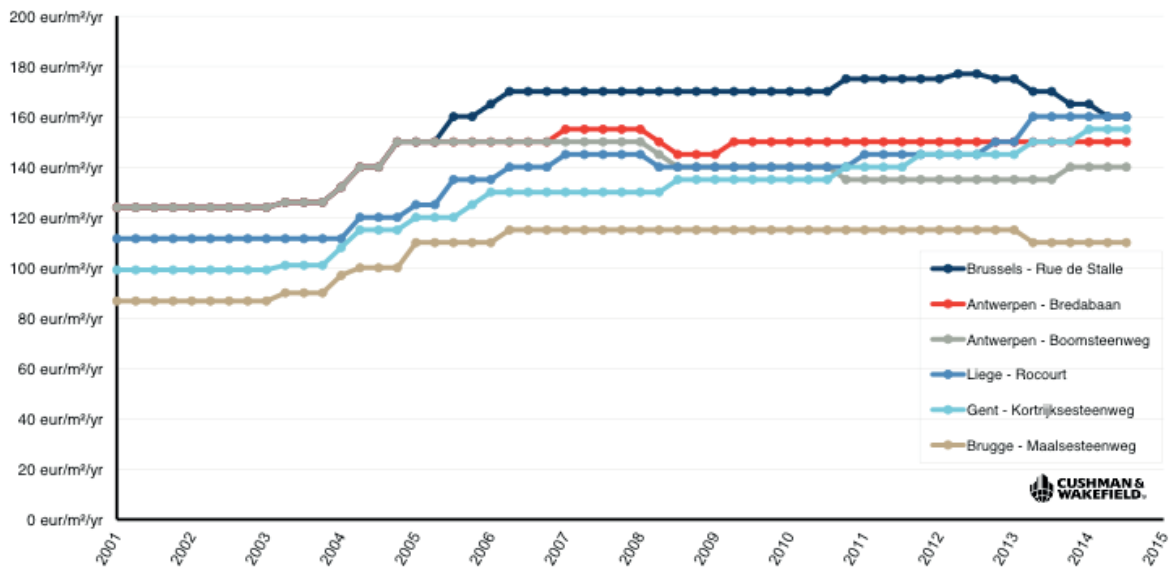
De meeste tophuurprijzen voor retailparken hebben de voorbije kwartalen heel goed standgehouden. De huurprijzen schommelen volgens de plaatselijke vraag. Zo vertoonden de prijzen in de periode 2009-2011 een lichte daling in Rocourt (Luik) rond de Cora-site, maar bereiken ze sindsdien uitzonderlijke niveaus, wat de positie van dit centrum als grootste verkooppunt in

de periferie van Luik bevestigt. Vandaag heeft Rocourt de op een na hoogste huurprijzen in België, bijna op het niveau van de Brusselse toplocatie binnen deze markt, de Stallestraat in Drogenbos. De Boomsesteenweg nabij Antwerpen heeft daarentegen te lijden onder een overaanbod: tot in 2006 waren de huurprijzen er even hoog als in de Stallestraat, maar vandaag komen ze slechts op de 5e plaats van de perifeer gelegen handelslocaties. De huurprijzen van de perifere handelszaken in Gent en Luik liggen hoger dan in Antwerpen, wat op een ommekeer wijst in de traditionele hiërarchie van de steden.

Bij de vergelijking van de huur- en verkoopprijzen van detailhandelszaken over de voorbije tien jaar hoeft het geen verwondering te wekken dat de groei van de huurprijzen in de periferie afvlakte en nauwer aansluit bij de index van de detailverkoop over de voorbije jaren (zie grafiek van de handelshuurprijzen vs. verkoopindex).



Out of Town Retail prime rents (€/square meters/year for prime shops of 1000 m²)



Sources: Cushman & Wakefield

De ontwikkeling en herontwikkeling van de retailparken in België is nog heel actief met meerdere (her)openingen gedurende het voorbije jaar:

CITY OR TOWN	RECENTLY OPENED OR RE-OPENED RETAIL PARK	TOTAL GLA SQ. M.
Brussels Evere	Leonardo	18.700
Groot Bijgaarden	Dansaert Park	8.500
Tielt	Redevco RP Tielt	7.000
Beringen	Be-MINE	18.000
Waregem St-Eloois-Vijve	Redevco RP St-Eloois-Vijve	13.400

Investeringsmarkt

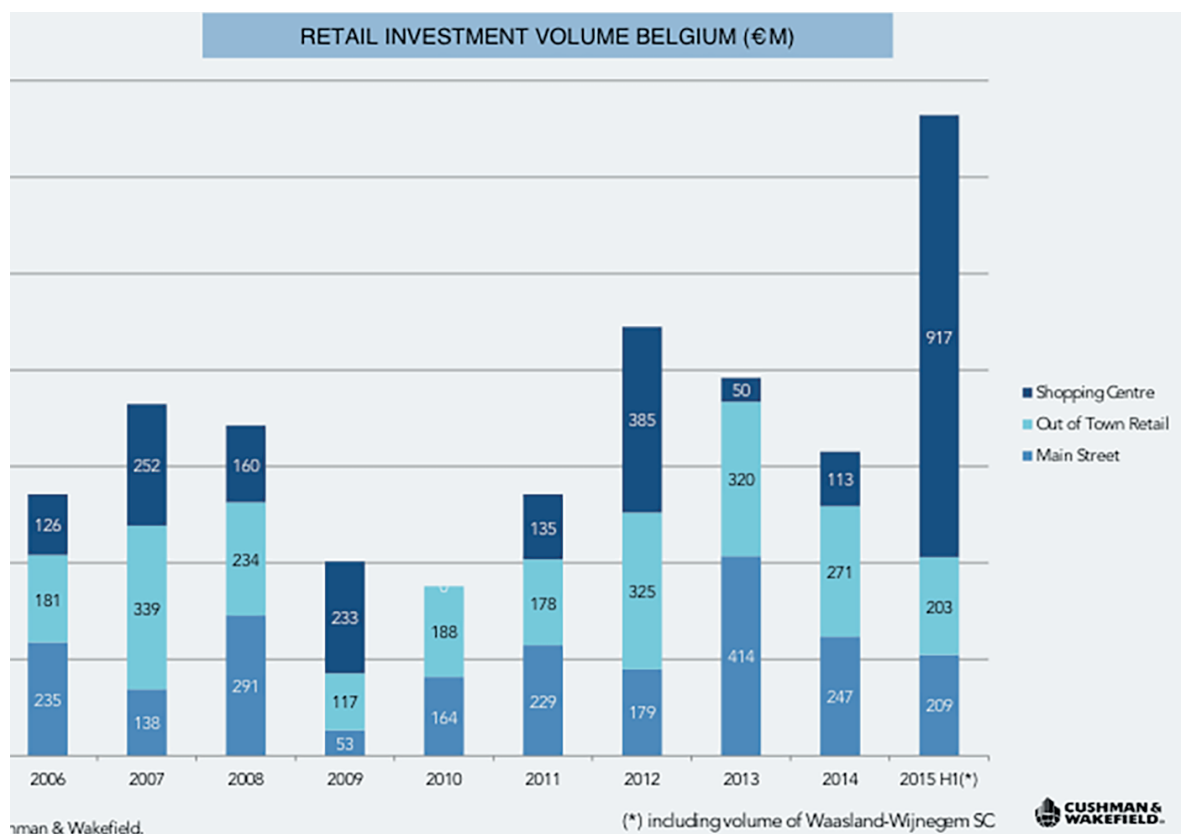
Het totale marktvolume aan retailinvesteringen overschrijdt al 1,3 miljard EUR over de eerste zes maanden van 2015. Het werd ondersteund door meerdere grote verkooptransacties van winkelcentra en retailparken. Rekening houdend met de grote transacties die gepland zijn voor de tweede helft van het jaar (MG RE-portefeuille in Gent en Mechelen, Basilix Shopping, enz.), is 2015 goed op weg om het recordvolume van 1,4 miljard EUR van 2001, ten tijde van de overname van de GIB Immo portefeuille door Redevco, te overtreffen.

De belangrijkste transactie van 2015 tot nog toe was de verkoop van grote delen van de winkelcentra Waasland en Wijnegem, namelijk de delen die het fonds van CBRE GI RPFFB verkocht aan een dochteronderneming van de China Investment Corporation en dochterondernemingen van AEW Europe. De volledige verkochte portefeuille bestond uit tien winkelcentra in Frankrijk en België, die door RPFFB werden gewaardeerd op ruim 1,3 miljard EUR. Het bod dat werd aanvaard voor de delen van de 2 voornaamste Belgische winkelcentra zou tussen 800 en 900 miljoen EUR bedragen en een bijzonder vinnig rendement van bijna 4% vertegenwoordigen.

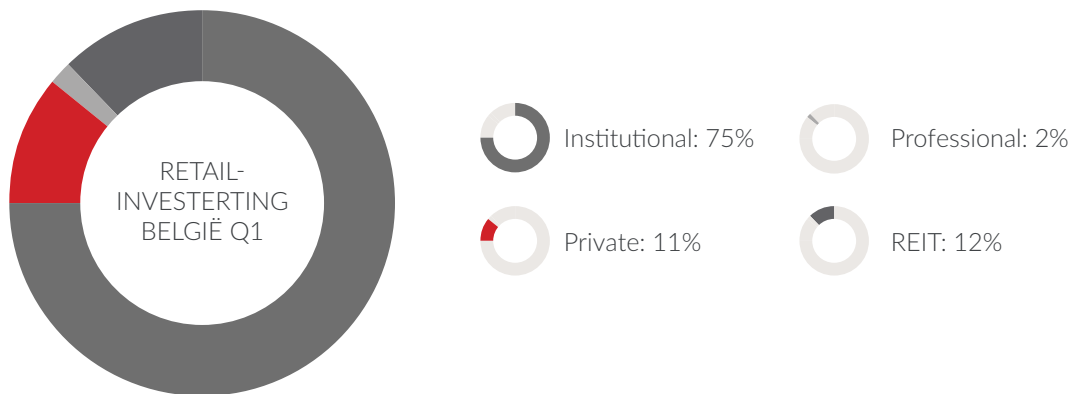
Ook de perifere markt kende grote transacties. Rockspring verkocht een portefeuille van 9 retailparken (en 2 zelfstandige winkels) aan de Belgische GVV Retail Estates voor 129 miljoen EUR, en het Parc Les Dauphins in Moeskroen werd door ontwikkelaar Mitiska aan Fidelity (VS) verkocht voor ongeveer 40,5 miljoen EUR.

Het evenwicht op de Belgische distributiemarkt tussen de 3 voornaamste segmenten (winkels in het stadscentrum, winkelcentra en handelszaken in de periferie) blijft veel investeerders aantrekken. In de eerste 6 maanden van 2015 lag het volume in de 'high streets' ook vrij hoog, maar zonder transacties van meer dan 4 miljoen EUR. Deze markt wordt gedomineerd door vooral lokale privéspelers.

In 75% van het volume werd tijdens het eerste semester van 2015 geïnvesteerd door institutionele investeerders: dit percentage ligt hoger dan andere jaren, vooral als gevolg van de bijzonder grote transactie op de winkelcentra met een Chinese institutionele investeerder. Handelsvastgoed wordt vandaag als een ideaal segment beschouwd voor beleggers die een alternatief zoeken voor de historisch lage obligatierendementen. We verwachten dat het handelsvastgoed de komende jaren hoog op de lijst van vastgoedinvesteerders blijft staan.

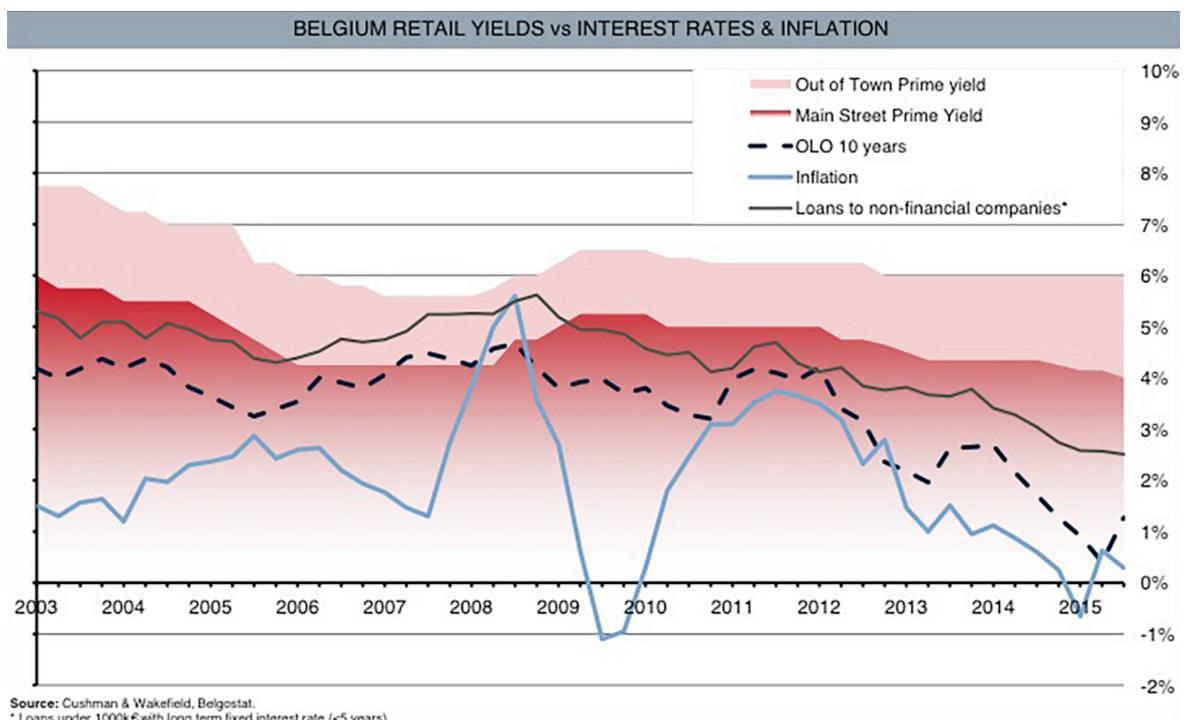


Retailinvestering België Q1



Wat het huurrendement betreft, dient opgemerkt dat de prijzen voor handelsvastgoed in België aanzienlijk hoger liggen dan in de ons omringende landen. Het verschil tussen de retailrendementen en de rentevoeten (zie de 10-jarige obligatierente en de interestvoeten op leningen aan niet-financiële ondernemingen in de grafiek) wordt groter. De meeste eigenaars blijven voor

de veiligheid van hun retailinvesteringen kiezen en zijn niet geneigd te verkopen. De voornaamste factor die deze markt kan afremmen, is het gebrek aan kwaliteitsvolle investeringsmogelijkheden. Als gevolg daarvan zijn de vooruitzichten voor deze markt de komende jaren gematigd.



► DE MARKT VAN HET HANDELSVASTGOED IN FRANKRIJK³⁶

De retailmarkt in Frankrijk

Macro-economische indicatoren

De vertraging van de consumptie bij de gezinnen en van de privé- en overheidsinvesteringen, in combinatie met een nageen stabiele productie, verklaren de stagnatie van de Franse economie. De consumptie bij de gezinnen, een traditionele groeimotor, kent in het tweede kwartaal een zeer lichte daling en stabiliseert na meerdere maanden van stijging op -0,1%. Dit heeft te maken met de energie-uitgaven die tijdens het kwartaal met 2,2% terugliepen, terwijl de andere uitgavenposten trager stijgen. De belastingen en de werkloosheid wegen op de consumptiebeslissingen, maar de regering kondigde voor 2016 belastingverlagingen aan voor de minst gegoede klassen.

De voornaamste trends van de huurmarkt

Ondanks een verbetering van de algemene conjunctuur gaat de omzet van gespecialiseerde handelszaken er met 1,1% op achteruit. De sector van de vrijetijdsbesteding en de cultuur evenals de horeca zien hun resultaten dalen. Huisinrichting en modeartikelen (buiten het stadscentrum) doen het iets beter. Merk op dat er nog steeds nieuwe internationale ketens zich op de Franse markt vestigen (zoals Tiffany & Co, Rituals en Primark).

De handelssector in de periferie blijft heel concurrentieel. Bij dit type zaken zijn zowel de nationale als internationale merken altijd heel gevoelig voor de locatie. Dat is overigens hun belangrijkste criterium om zich ergens te vestigen. Er worden nog altijd nieuwe programma's voor retailparken gelanceerd. De beste innoverende concepten, met een maximum aan diensten en heel goed bereikbaar, vinden vlot gegadigden.

Bij de belangrijkste retailparken die in 2014 hun deuren openen, vermelden we vooral Waves (60.000 m²) in Metz, het Parc Saint-Paul (27.000 m²) in Saint-Paul-les-Romans en het Parc de la Plaine (14.000 m²) in Saint-Bonnet-de-Mûre. Recent in 2015 opgeleverde projecten omvatten onder meer het heel mooie project Frey Super Green (30.000 m²) in Terville, het Enox-programma (26.000 m²) ontwikkeld door de Compagnie de Phalsbourg in Gennevilliers en Saint-Max Avenue (11.700 m²) in Saint-Maximin.

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 handelssector neemt bijna 28% van het totale investeringsvolume in Frankrijk tijdens het eerste semester 2015 voor zijn rekening en blijft zo een bijzonder aantrekkelijke markt. Eind juni 2015 bereikte het investeringsvolume in de handel al ongeveer 1,9 miljard EUR. Uit de indeling van de investeringen naar bedrag blijkt dat de markt geconcentreerd blijft rond middelgrote en grote transacties (zoals het winkelcentrum Nice Etoile dat door Allianz werd gekocht voor een bedrag van 312 miljoen EUR).

Wat het rendement betreft, stellen we vast dat de percentages opnieuw hun laagtepunt van 2007 bereiken. Het onevenwicht tussen vraag en aanbod op de handelsproducten, in combinatie met de lage rentevoeten op de financiële markten, blijft nog steeds grote druk uitoefenen op de toprendementen. Vandaag daalt een rendementspercentage niet zelden onder de grens van 3% voor zogenaamde 'trophy assets' midden in het centrum van de hoofdstad.

De sector van de retailparken ontsnapt niet aan deze tendens, want de toppercategorieën voor de beste retailparken handhaven zich rond 5,50%.

In het segment van de perifere handelszaken hadden de voornaamste recente transacties betrekking op de aankoop van de Marché CIFA (38.000 m²) door Eurazeo voor 200 miljoen EUR, de verkoop van een portefeuille van 6 casino's van Casino door Mercialis aan BNP Paribas REIM voor 110 miljoen EUR en van het merkendorp The Style Outlets (28.225 m²) in Roppenheim aan het Britse fonds TIAA Henderson Real Estate voor 55 miljoen EUR.

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 een nieuwe weg in te slaan met hun vestigingen, 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

³⁶ Opgesteld op basis van toelichtingen van Jones Lang LaSalle, overgenomen met hun toestemming.

van hun distributiekkanalen. De traditionele handelsformules zullen dus waarschijnlijk grondige en snelle mutaties blijven ondergaan, zowel structureel als technologisch.

Zo hebben Vivarte en La Halle besloten in Frankrijk 230 winkels te sluiten (op een totaal van 600) om hun financiële prestaties op te krikken, nadat de schuldeisers in de zomer van 2014 de controle over de groep namen.

► KERNCIJFERS

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	538.551	490.330
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	520.974	476.755
Contractuele huurgelden	37.101	33.843
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	37.962	34.652
BRUTO RENDEMENT	6,89%	6,90%
PROCENTUELE BEZETTINGSGRAAD	97,7%	97,7%

Dankzij aanzienlijke investeringen tijdens het boekjaar sloot Ascencio het boekjaar 2014/2015 af met een vastgoedportefeuille die 9,3% gegroeid was ten opzichte van 30 september 2014. De reële waarde bedraagt 521 miljoen EUR op 30 september 2015, tegenover 477 miljoen een jaar eerder.

De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat per 30 september 2015 uit 123 gebouwen, verspreid over België en Frankrijk, met een totale oppervlakte van 416.358 m².

	Oppervlakte (m ²) 30/09/2015	Reële waarde (000 EUR) per 30/09/2015	Reële waarde (000 EUR) per 30/09/2014
België	318.165	353.180	322.251
Frankrijk	98.193	167.794	154.504
TOTAAL	416.358	520.974	476.755

Tijdens het boekjaar 2014/2015 deed Ascencio twee overnames in België en vier in Frankrijk, voor een totaal investeringsbedrag van 44,5 miljoen EUR:

- Op 11 maart 2015 verwierf Ascencio de winkel Go Sport (2.151 m²) op de parking van het Cora winkelcentrum van Messancy. In december 2013 verwierf Ascencio, door de overname van de aandelen van de nv Moyennes Surfaces Spécialisées (MSS), al de controle over alle middelgrote winkelunits op deze commerciële site, waaronder de Brico Plan It.
- Op 17 maart 2015 verwierf Ascencio alle aandelen van de nv. Primmodev, eigenaar van het nieuwe retailpark 'Bellefleur' aan de Route de Philippe in Couillet. Dit winkelcomplex van 15.000 m² opende zijn deuren in februari 2014 en biedt hoofdzakelijk ruimte aan nationale merken (Krefel, Ava Papier, Action, Orchestra, Luxus, Chaussée, Blokker,

Casa, Maxi Toys,...). Het retailpark is volledig verhuurd en genereert bruto huurinkomsten ten belope van 1,7 miljoen EUR.

- In maart 2015 verwierf Ascencio eveneens drie handelsspanen in Frankrijk, in Bourgoin-Jallieu, L'Isle d'Abeau en Chanas. Ze vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 7.800 m² en genereren jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 0,7 miljoen EUR. Ze zijn verhuurd aan Stokomani, Sport 2000, Happy Cash, Satoriz, Boulangerie Blachère en Aldi.
- Op 23 april 2015 ten slotte verwierf Ascencio een bijkomende 'Grand Frais'-winkel. Het betreft een handelsspan van 2.100 m² in Choisey (Dijon) in Frankrijk. Als gevolg van deze investering bevat de portefeuille van de GVV op 30 september 2015 15 'Grand Frais'-winkels.

³⁸ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerend project.

Ascencio zette daarnaast haar programma voor de verkoop van niet-strategische panden voort:

- Op 3 november 2014 en 22 december 2014 verkocht Ascencio twee semi-industriële gebouwen in respectievelijk Haren en Sint-Agatha-Berchem. Hiervoor werd tijdens het voorbije boekjaar een voorlopige koopovereenkomst gesloten. Per 30 september 2014 waren deze beide gebouwen in de balans opgenomen bij de activa bestemd voor verkoop.
- Op 11 augustus 2015 rondde Ascencio de verkoop af van een niet-strategisch semi-industrieel gebouw van 1.140 m² in Sombreffe. Deze transactie genereerde een netto meerwaarde van 20.000 EUR.
- Ten slotte verkocht Ascencio op 28 augustus 2015 aan Decathlon het terrein waarop hun winkel van Anderlecht is gebouwd.

Bij constante perimeter daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille licht ten opzichte van 30 september 2014 (-0,5%).



► ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

SPREIDING NAAR TYPE¹

Handelsgebouwen	97,4%
Overige	2,6%
TOTAAL	100,0%

SPREIDING NAAR REGIO¹

Wallonië	54%
Frankrijk	32%
Vlaanderen	10%
Brussel	3%
TOTAAL	100,0%

SPREIDING NAAR SECTOR²

Voeding	35%
Kleding/mode	15%
Vrije tijd	12%
Doe-het-zelf	10%
Huishoudelektro	5%
Decoratie	4%
Overige	19%
TOTAAL	100,0%

SPREIDING NAAR HUURDERS²

Groep Mestdagh	10,0%
Grand Frais	10,0%
Carrefour	9,3%
Brico	6,9%
Decathlon	3,6%
Top 6-10	10,3%
Overige	49,9%
TOTAAL	100,0%

¹ Uitgedrukt op basis van de reële waarde

² Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

► VERZEKERDE WAARDE

Overeenkomstig de GVV-wetgeving sluiten de vennootschap en haar dochterondernemingen voor al hun gebouwen een geschikte verzekering. Deze verzekeringsdekking beantwoordt aan de gangbare marktvoorwaarden.

Om het risico op verhaal te vermijden en voordelige premies te kunnen genieten, bepaalt de typehuurovereenkomst dat het verzekeringscontract van het goed wordt gesloten door de verhuurder met een clause van wederzijdse afstand van verhaal, en dat de premies en franchises worden doorberekend aan de huurder.

In België zijn de goederen die rechtstreeks door Ascencio worden verzekerd via een kadercontract, gedekt volgens het principe

van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen, die elk jaar wordt geïndexeerd volgens de ABEX-index. Daarnaast wordt een deel van de Belgische portefeuille rechtstreeks verzekerd door de houders van erfpacht- en opstalrechten. Het grootste deel van de betaalde premies wordt doorgefactureerd aan de huurders. Het premiegedeelte dat voor rekening van Ascencio blijft, bedraagt 46.000 EUR.

In Frankrijk zijn de goederen die rechtstreeks door Ascencio worden verzekerd via een kadercontract, of rechtstreeks door de huurders wat de Grand Frais-winkels betreft, gedekt volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen, zoals bepaald door een deskundige op basis van de werkelijke kosten na een schadegeval. De premies zijn integraal ten laste van de huurders.

	Verwervingsprijs (000 EUR)	Verzekerde waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	Bruto rendement
België	334.293	186.974	353.180	6,93%
Frankrijk	163.884	71.190	167.794	6,81%
TOTAAL	498.177	258.164	520.974	6,89%

► OPERATIONEEL BEHEER

De vennootschap wil haar vastgoedportefeuille actief ontwikkelen en beheren.

Hiertoe beschikt Ascencio over een team van 14 personen, waarvan 10 voltijdse equivalenten zich toelagen op de operationele activiteiten van Ascencio.

De Technisch Directeur en de Directeur Vastgoed zijn belast met de optimalisatie 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.) en staan in voor de financiële opvolging (businessplan, voorbudgettering, enz.). Ze beheren de verzekeringen en mede-eigendommen. Ten slotte analyseren en integreren zij de nieuwe aankopen.

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. Vooral in Frankrijk laat het team zich op het terrein bijstaan door externe leveranciers,

maar blijft het 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, het afrekenen en het doorfactureren van de kosten, de opvolging van de procedures voor onbetaalde huur, de dagelijkse communicatie met de huurders, het beheer van schadegevallen, het beheer van de databank, de opvolging van de verplichtingen van de huurders in het algemeen.

Het boekhoudteam 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 ingeven 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.

Het beheer van de Franse retailparken 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 GENÈVE, Chemin Edouard Tavan, 8C, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van GENÈVE 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 116.564,27 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2015.

Voor de Belgische site van Jemappes laat het team van Ascencio zich voor het technische beheer en de kosten bijstaan door Cushman and Wakefield. De bijbehorende erelonen worden integraal doorgefactureerd.

► TYPEHUUROVEREENKOMST

Ascencio sluit 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 huurovereenkomst.

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

De huurder wordt gevraagd een huurwaarborg te stellen om het belang van Ascencio te vrijwaren en te garanderen dat de in de huurovereenkomst vastgelegde verplichtingen worden nageleefd. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie die op eerste verzoek kan worden aangesproken of een garantiedeposito vertegenwoordigt doorgaans drie maanden huur.

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

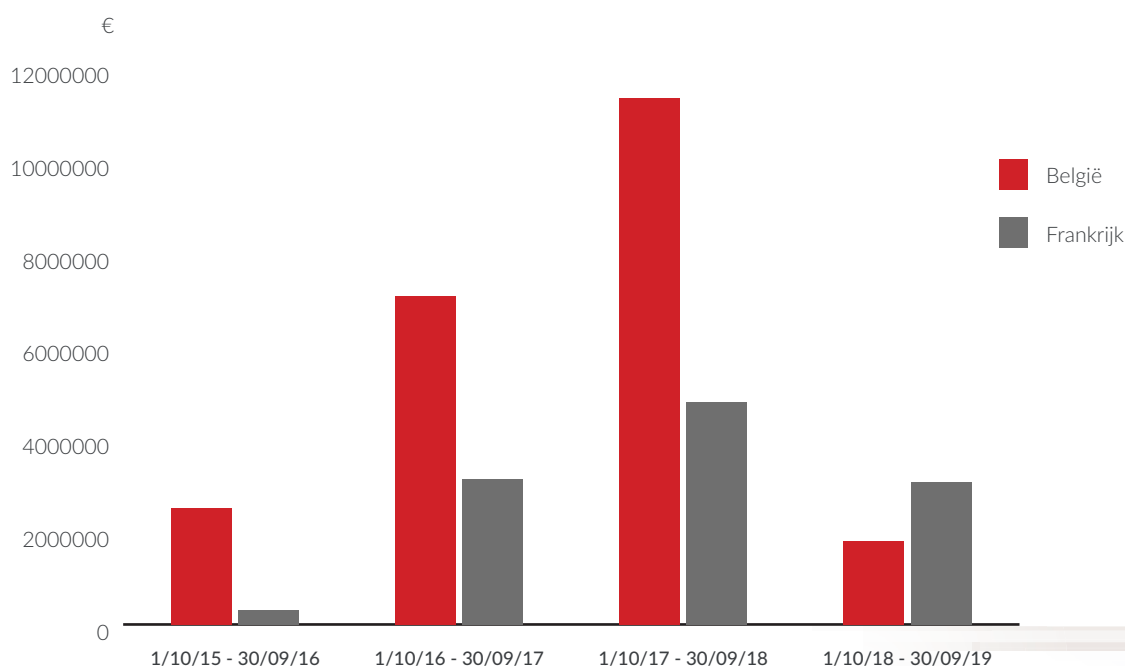
De huurder mag zijn huurovereenkomst niet overdragen, noch het gehuurde onderverhuren, tenzij Ascencio op voorhand schriftelijk daarmee instemt. Dat gebeurt slechts af en toe, behalve voor grote ketens die werken met winkels in eigen beheer of met franchisenemers. In dit laatste geval blijft de franchisegever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

In België zijn de handelshuurovereenkomsten onderworpen aan de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. In Frankrijk wordt het statuut van de handelshuurovereenkomsten geregeld door de 'code de commerce'. Deze werd recent gewijzigd door de Wet Pinel.

► 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.

Eerste mogelijkheden tot driejaarlijkse opzegging en daarmee gepaard gaande mogelijke verliezen aan huurinkomsten



► RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN

De gemiddelde resterende looptijd van de handelshuurovereenkomsten moet worden begrepen als zijnde achttien maanden in die zin dat de handelshuurovereenkomsten telkens na drie jaar zonder vergoeding opzegbaar zijn.

Voor de merken is de commerciële ligging echter primordiaal, wat zich vertaalt in een effectieve omloopsnelheid van 1,35% voor het boekjaar 2014-2015 en van 2,7% voor het boekjaar 2013-2014.

► GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO³⁷

Handelsgebouwen

Locatie	Beschrijving	Jaar van bouw/renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (000 EUR)
BELGIË							
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	152	100%	152	161
Andenne (5300) Rue de la Papeterie 20C	Kledingzaak in een winkelcentrum	1992	990 m ²	121	100%	121	104
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Meubelwinkel	1962	1.061 m ²	129	100%	129	111
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Winkel voor huishoudelektro	2006	1.810 m ²	267	100%	267	235
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grote voedingssupermarkt	1971	2.685 m ²	232	100%	232	215
Boncelles (4100) Route du Condroz 20-24	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shoppingcenter	1995	3.000 m ²	489	100%	489	382
Boncelles (4100) Rue de Tilff 114	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot shoppingcenter	2004	529 m ²	113	100%	113	86
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grote voedingssupermarkt	1978	1.525 m ²	89	100%	89	107
Bruges (8000) Legeweg 160	Winkelruimte	1995	999 m ²	80	100%	80	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grote voedingssupermarkt	1973	2.237 m ²	192	100%	192	179
Charleroi Nord (6000) Grand Rue 302	Gebouw met twee winkelruimten	1969	1.207 m ²	0	0%	63	63
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grote voedingssupermarkt	1998	2.500 m ²	153	100%	153	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grote voedingssupermarkt	1993	1.924 m ²	106	100%	106	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Complex met meerdere winkelbedrijven in een groot shoppingcenter	1990	24.236 m ²	2.135	100%	2.135	2.013
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	1970	2.555 m ²	240	100%	240	213
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum	1990	294 m ²	48	100%	48	45
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Shopping center met verschillende grote winkelbedrijven	2014	15.045 m ²	1.707	100%	1.707	1.696
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grote doe-het-zelfzaak	2005	2.495 m ²	161	100%	161	160
Courcelles (6180) Place Fr.Roosevelt 56-58	Grote voedingssupermarkt	1965	1.135 m ²	95	100%	95	85
Couvin (5660) Route Charlemagne	Winkelcomplex langs de N5	2003	1.183 m ²	77	79%	97	95
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grote voedingssupermarkt	1970	3.090 m ²	357	100%	357	306

³⁷ Het is niet gerechtvaardigd de samenstelling van de vastgoedportefeuille van Ascencio en haar dochtervennootschappen mee te delen op enkelvoudige basis, op basis van andere geografische of sectorale criteria dan wel per gebruikers- of huurderscategorie.

Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Gebouwen met grote voedingswinkel en doe-het-zelfzaak	1983	4.517 m²	377	100%	377	374
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grote voedingssupermarkt	1969/ 1992	3.980 m²	326	100%	326	259
Florennes (5620) Place Verte 22	Supermarkt	1971	1.135 m²	87	100%	87	79
Frameries (7080) Rue Archimède	Grote voedingssupermarkt	1978	2.180 m²	172	100%	172	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Gebouw met twee winkelruimten	1976	2.095 m²	181	100%	181	189
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grote voedingssupermarkt	1960	2.889 m²	294	100%	294	273
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grote voedingssupermarkt	1970	3.369 m²	273	100%	273	334
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Handelsgebouw met twee grote winkelbedrijven	1988	1.500 m²	128	100%	128	150
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 136	Handelscomplex met meerdere grote winkelbedrijven	2000	8.111 m²	488	89%	548	529
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grote voedingssupermarkt	1975	1.957 m²	122	100%	122	117
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grote voedingssupermarkt	1989	2.725 m²	232	100%	232	218
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grote voedingssupermarkt	1972	1.323 m²	60	100%	60	73
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grote voedingssupermarkt	1977	2.431 m²	170	100%	170	194
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grote voedingssupermarkt	2013- 2015	3.764 m²	291	87%	333	330
Hannut (4280) Route de Landen	Complex van twee handelsgebouwen	2000	5.324 m²	496	100%	496	485
Hannut (4280) Route de Huy 54	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	1986	9.719 m²	821	100%	821	756
Herstal (4040) Rue Basse Campagne	Winkelruimte	2003	1.429 m²	99	100%	99	97
Hoboken (2660) Sint Bernardssteenweg 586	Grote voedingssupermarkt	1988	4.620 m²	406	100%	406	346
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Handelsgebouw	2002	1.969 m²	169	100%	169	148
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grote voedingssupermarkt	1986	2.302 m²	104	100%	104	173
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	1966	9.926 m²	684	100%	684	734
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	2006	1.553 m²	134	100%	134	124
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grote voedingssupermarkt	1987	2.245 m²	140	100%	140	146
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grote voedingssupermarkt	1975	1.730 m²	159	100%	159	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grote voedingssupermarkt	1965	2.309 m²	211	100%	211	185
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Winkel voor huishoudelektro	1991	1.000 m²	91	100%	91	80
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Complex met meerdere winkelbedrijven in een groot shoppingcenter	1990	22.433 m²	2.177	100%	2.177	1.977

Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Handelsgebouw met meerdere grote winkelbedrijven	2001	1.586 m ²	256	100%	256	242
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grote voedingssupermarkt	1976	2.600 m ²	118	100%	118	169
Lessines (7860) Chemin du Comte d'Egmont 4	Kleinhandelszaak bij een doe-het-zelfwinkel	2000	576 m ²	52	100%	52	49
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Winkelcomplex met winkelbedrijven voor huisinrichting	2006	3.464 m ²	259	100%	259	242
Leuze en Hainaut (7900) Rue de Tournai	Grote voedingssupermarkt	2006	951 m ²	87	100%	87	71
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Shoppingcenter met een winkelruimte en doe-het-zelfzaak	1991	2.290 m ²	144	100%	144	137
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Winkelcomplex met onder meer een doe-het-zelfzaak	2002	5.621 m ²	430	98%	439	401
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grote voedingssupermarkt	1976	2.010 m ²	139	100%	139	131
Marcinelle (6001) Avenue E. Mascaux 450-470	Gebouw met verschillende winkelbedrijven in een shoppingcenter	1986/ 1988 2001	2.147 m ²	229	100%	229	192
Messancy (6780) Route d'Arlon	Complex met meerdere winkelbedrijven in een groot shoppingcenter	2001	19.294 m ²	896	91%	989	912
Mont-sur-Marchienne (6032) Avenue Paul Pastur 59	Kleinhandelszaak	2011	775 m ²	63	100%	63	58
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	2004	3.951 m ²	330	100%	330	274
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grote voedingssupermarkt	1983	3.308 m ²	231	100%	231	281
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grote voedingssupermarkt	1984	1.950 m ²	150	100%	150	175
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grote voedingssupermarkt	1984/ 1989	1.677 m ²	180	100%	180	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Winkel voor huishoudelektro	2003	1.228 m ²	113	100%	113	117
Rocourt (4000) Rue de Neuville	Complex met meerdere winkelbedrijven in een groot shoppingcenter	1990	12.132 m ²	524	100%	524	701
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grote voedingssupermarkt	1980	2.026 m ²	145	100%	145	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Sportwinkel	1993	5.000 m ²	488	100%	488	475
Seraing (4100) Boulevard Pasteur	Buurtwinkel	1998	986 m ²	55	100%	55	44
Sint Nikolaas (9100) Stationstraat 16-24	Handelsruimten in het stadscentrum	1988	1.031 m ²	155	100%	155	167
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grote voedingssupermarkt	1975	2.899 m ²	214	100%	214	217
Soignies (7060) Chaussée du Roeulx	Kleinhandelszaak	1997	462 m ²	36	100%	36	37
Spa (4900) Avenue Reine Astrid	Grote voedingssupermarkt	2003	595 m ²	70	100%	70	54
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grote voedingssupermarkt	1958	2.713 m ²	461	100%	461	271
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grote voedingssupermarkt	1974	2.869 m ²	103	100%	103	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten	2002	3.043 m ²	276	100%	276	259
Turnhout (2300) Korte Gasthuisstraat	Grote voedingssupermarkt	1966	2.503 m ²	465	100%	465	283

Ukkel (1180) De Frélaan 82	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader	1970	4.169 m²	420	90%	468	518
Verviers	Grand Bazar, Coronmeuse, Crapaurue 160-178-170	1960	4.660 m²	469	73%	642	394
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	196	100%	196	132
Waremmé (4300) Chaussée Romaine 189	Grote voedingssupermarkt	2003	2.013 m²	130	100%	130	151
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grote voedingssupermarkt	1986	2.358 m²	165	100%	165	253
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË			290.125 M²	24.233	97,9%	24.742	23.539

Locatie	Beschrijving	Jaar vanbouw/renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (000 EUR)
FRANKRIJK							
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127	Grote voedingssuper-markt	2006	1.566 m ²	255	100%	255	238
Bourgoin Jallieu Rue Edouard Branly 1	Vastgoedcomplex met drie handelsruimten	1975	4.963 m ²	448	100%	448	445
Chanas Lieu dit Les Etises	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	1997	1.750 m ²	112	100%	112	112
Choisey Rue du Mail - Zone Le Paradis	Grote voedingssuper-markt	2005	2.013 m ²	321	100%	321	305
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13	Grote voedingssuper-markt	2006	1.733 m ²	333	100%	333	321
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume	Grote voedingssuper-markt	2007	1.458 m ²	225	100%	225	214
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes	Grote voedingssuper-markt	2006	1.226 m ²	250	100%	250	231
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2013	1.050 m ²	145	100%	145	146
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83	Grote voedingssuper-markt	2006	1.343 m ²	211	100%	211	202
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245	Grote voedingssuper-markt	2003	1.936 m ²	219	100%	219	211
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2	Grote voedingssuper-markt	1992	1.194 m ²	197	100%	197	190
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21	Grote voedingssuper-markt	2007	1.163 m ²	228	100%	228	220
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1	Grote voedingssuper-markt	2006	1.505 m ²	268	100%	268	253
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine	Grote voedingssuper-markt	2010	1.648 m ²	276	100%	276	240
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieudit les Charneveaux - Rue Pasteur	Grote voedingssuper-markt	2002	1.357 m ²	282	100%	282	256
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18	Grote voedingssuper-markt	2004	1.060 m ²	208	100%	208	190
Lozanne (69380) Lieudit Vavre	Grote voedingssuper-markt	2010	1.581 m ²	230	100%	230	220
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Grote voedingssuper-markt	2009	1.398 m ²	192	100%	192	190
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Retailpark	2009	11.618 m ²	1.345	96%	1.395	1.384
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6	Retailpark	2012	3.585 m ²	393	100%	393	382
Rots (14980) Delle de la Croix	Retailpark	2011/ 2014	18.365 m ²	1.938	100%	1.938	2.045
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200	Retailpark	2012	9.745 m ²	1.163	100%	1.163	1.162
Cormontreuil (51350) Avenue des Goïsses	Retailpark	2008	13.471 m ²	1.404	100%	1.404	1.429
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin	Retailpark	2010	11.465 m ²	1.361	100%	1.361	1.362
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK			98.193 M²	12.005	100%	12.055	11.948

Overige

Locatie	Beschrijving	Jaar van bouw/renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (000 EUR)
BELGIË							
Braine l'Alleud (1420) Avenue de l'Artisanat 13	Semi-industrieel gebouw met opslagruimte en kantoren	1980	2.630 m ²	156	100%	156	134
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industriële gebouwen en kantoren	1992	6.763 m ²	311	77%	404	339
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartementen	2006	296 m ²	18	100%	18	14
Heppignies (6220) d'Heppignies 1	Magazijn in industriezone	2002	9.879 m ²	280	100%	280	311
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Kantoorgebouw met opslagruimte	1982	8.472 m ²	97	32%	307	497
TOTAAL ANDERE BELGIË			28.040 m ²	862		1.165	1.295
TOTAAL PORTEFEUILLE			416.358 M²	37.100	97,7%	37.962	36.782

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 6,0% 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 5,9% 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 Brico Plan it, C&A, Wibra ...

- Het retailpark van Couillet werd verworven op 17 maart 2015. Dit actief vertegenwoordigt 5,2% van de reële waarde van de geconsolideerde activa. Dit nieuwe retailpark van 15.000 m² biedt hoofdzakelijk ruimte aan nationale merken (Krefel, Ava Papier, Action, Orchestra, Luxus, Chaussea, Blokker, Casa, Maxi Toys,...).

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

VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN³⁸

Brussel, 30 september 2015

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig artikel 47 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de 'GVV-wet'), 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 uitmaken van de GVV.

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 huur-staat, 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 ak-tekosten voor de overdracht van de portefeuille.

De deskundigen hanteerden twee methodes: de 'Term and Reversion'-methode en de 'Hardcore'-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m².

Bij de 'Term and Reversion'-methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, vervolgens wordt de geraamde huurwaarde levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de 'Hardcore'-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 renovaties, niet-recupereerbare 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

³⁸ Brief van de vastgoeddeskundigen de dato woensdag 30 september 2015, letterlijk overgenomen met hun instemming.

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.

Rekening houdend met de in de bovenstaande alinea's geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vast-goedvermogen van Ascencio per 30 september 2015 gelijk is aan:

538 551 000 EUR
(Vijfhonderdachtendertig miljoen
vijfhonderdéénenvijftig EUR)

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:

520 974 000 EUR
(Vijfhonderdtwintig miljoen
negenhonderdvierenzeventigduizend EUR)

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

Met de meeste hoogachting,

Ardalan Azari
Account Manager
Valuation & Advisory

Arnaud van de Werve
Associate Director
Valuations and Consulting

Pierre Van der Vaeren
Head of Valuation
Valuation Services

Voor Cushman & Wakefield

Voor Jones Lang LaSalle

Voor CBRE





FINANCIEEL VERSLAG

2014 - 2015

62

Staat van de geconsolideerde
financiële toestand -
Geconsolideerde balans

64

Staat van het geconsolideerd
globaal resultaat
(resultatenrekening)

65

Staat van het geconsolideerd
globaal resultaat

66

Geconsolideerd
kasstroomoverzicht

67

Geconsolideerd mutatieoverzicht
van het eigen vermogen

68

Toelichtingen bij de
geconsolideerde jaarrekening

94

Verslag van de commissaris aan
de algemene vergadering over
de geconsolideerde jaarrekening
voor het boekjaar afgesloten per
30 september 2015

96

Enkelvoudige jaarrekening

100

Algemene informatie

105

Wettelijk kader

107

Verklaringen

I FINANCIËEL VERSLAG

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND - GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (000 EUR)	Toelichting	30/09/2015	30/09/2014
I VASTE ACTIVA			
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa	5	121	161
C Vastgoedbeleggingen	6	520.974	477.347
D Andere materiële vaste activa	7	873	876
E Financiële vaste activa	8	72	66
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen – activa		0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA		522.040	478.450
II VLOTTENDE ACTIVA			
A Activa bestemd voor verkoop	9	0	6.884
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen	10	4.234	3.489
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	1.513	1.044
F Kas en kasequivalenten		3.153	2.671
G Overlopende rekeningen	12	324	624
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		9.225	14.712
TOTAAL ACTIVA		531.265	493.162

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)		Toelichting	30/09/2015	30/09/2014
EIGEN VERMOGEN				
I	EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		287.620	274.143
A	Kapitaal	13	36.180	35.306
B	Uitgiftepremies	13	234.055	226.932
C	Reserves		-5.162	-2.265
	a. Wettelijke reserve		0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		5.591	5.735
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-9.786	-8.107
	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		-16.854	-13.301
	m. Andere reserves		15.888	13.408
D	Nettoresultaat van het boekjaar		22.547	14.170
II	MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		287.620	274.143
VERPLICHTINGEN				
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		180.981	186.946
A	Voorzieningen	14	652	764
B	Langlopende financiële schulden		160.830	154.594
	a. Kredietinstellingen	15	158.131	152.231
	b. Financiële leasing	15	2.699	2.363
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	16-17	15.912	18.045
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	18	856	1.284
E	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	19	2.731	12.259
	a. Exit taks		2.496	12.259
	b. Andere		235	0
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		62.664	32.072
A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		53.733	23.817
	a. Kredietinstellingen	15	52.998	23.007
	b. Financiële leasing	15	735	810
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		7.286	7.187
	a. Exit taks		428	428
	b. Andere	20	6.858	6.759
E	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F	Overlopende rekeningen	21	1.644	1.069
	TOTAAL VERPLICHTINGEN		243.645	219.018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			531.265	493.162

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT (RESULTATENREKENING)

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2015	30/09/2014
I	Huurinkomsten	22	35.978	32.715
III	Met verhuur verbonden kosten	23	-100	-106
NETTO HUURRESULTAAT			35.878	32.609
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	5.662	4.828
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25	-6.152	-5.000
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		77	17
VASTGOEDRESULTAAT			35.465	32.453
IX	Technische kosten	26	-899	-811
X	Commerciële kosten	27	-304	-36
XII	Beheerkosten vastgoed	28	-944	-1.067
XIII	Andere vastgoedkosten	29	-161	-228
VASTGOEDKOSTEN			-2.308	-2.142
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			33.157	30.311
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	30	-2.807	-2.700
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	31	-12	-104
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			30.338	27.507
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	32	-50	-114
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6-33	-2.518	-151
XIX	Ander portefeuilleresultaat		90	-85
OPERATIONEEL RESULTAAT			27.860	27.157
XX	Financiële inkomsten	34	1	9
XXI	Netto interestkosten	35	-6.846	-6.807
XXII	Andere financiële kosten	36	-195	-215
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	37	2.364	-3.553
FINANCIEEL RESULTAAT			-4.676	-10.566
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			23.184	16.592
XXV	Vennootschapsbelasting	38	-595	-1.229
XXVI	Exit taks	39	-43	-1.192
BELASTINGEN			-638	-2.421
NETTORESULTAAT			22.547	14.170
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep			22.547	14.170
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen			0	0
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		40	3,65	2,76

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2015	30/09/2014
I	NETTORESULTAAT		22.547	14.170
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING			
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-1.679	-2.745
H.	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting (*)	7	8	42
	GLOBAAL RESULTAAT		20.876	11.468
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep		20.876	11.468
	- Minderheidsbelangen		0	0

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	2.671	1.595
Resultaat van het boekjaar	22.547	14.170
+ Financieel resultaat	4.676	10.566
+ Belastinglasten (- belastingbaten)	637	2.422
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	2.744	286
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	2.518	151
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten en baten	164	185
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	62	-51
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-239	243
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekening)	-914	-1.941
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingsschulden, overlopende rekeningen)	675	2.184
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	50	114
Betaalde belastingen	-13.378	-490
KASTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN (A)	17.037	27.311
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-17.577	-30.945
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten	0	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-1.835	-749
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-11.439	-72.684
- Verwerving van andere activa	0	-43
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	6.095	5.284
- Variatie andere kort- en langlopende schulden	-112	-26
KASTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (B)	-24.868	-99.163
Kapitaalsverhoging	0	79.742
Nieuw afgesloten leningen	36.152	12.039
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden	-13.664	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	237	838
Betaalde brutodividenden	-7.372	-12.678
Uitbetaalde financiële lasten	-7.041	-7.021
Ontvangen financiële opbrengsten	1	9
KASTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (C)	8.313	72.928
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	3.153	2.671

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	Reserves				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen ver-mogen
			Saldo van de variaties in reële waarde van vast-goed	Impact op de reële waarde van de mutatie-kosten	Saldo van de variaties in reële waarde af-dekkingsinstrumenten niet-IFRS	Andere reserves		
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
STAND PER 30/09/2014	35.306	226.932	5.735	-8.107	-13.301	13.408	14.170	274.143
Dividenduitkering							-7.372	-7.372
Toevoeging aan de reserves			-152		-3.553	2.480	1.225	0
Kapitaalsverhoging	874	7.123					-8.023	-27
Nettoresultaat							22.547	22.547
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			8	-1.679				-1.671
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2015	36.180	234.055	5.591	-9.786	-16.854	15.888	22.547	287.620

Op 26 februari 2015 voerde Ascencio een kapitaalsverhoging door ten belope van 7.996.527,33 EUR door de inbreng van dividendvorderingen en de uitgifte van 145.538 nieuwe aandelen.

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

- Toewijzing aan het maatschappelijk kapitaal: 873.228,00 EUR
- Toewijzing aan de uitgiftepremie: 7.149.554,25 EUR mits aftrek van een som van 26.254,92 EUR voor het dekken van de kosten van de operatie, hetzij een netto bedrag van 7.123.299,33 EUR

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1 : ALGEMENE INFORMATIE EN GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING MET BETREKKING TOT DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemene informatie

Ascencio CVA (hierna “Ascencio CVA” of de “vennootschap” te noemen) is een GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. De bijgevoegde geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap per 30 september 2015 over de verslagperiode van 1 oktober 2014 tot 30 september 2015 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op donderdag 26 november 2015.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 1 oktober 2013 tot dinsdag 30 september 2014.

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

Grondslagen voor presentatie en financiële verslaggeving

A. Grondslagen

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiekader (International Financial Reporting Standards) en de gepubliceerde interpretaties van het IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) die op 30 september van kracht waren en zoals deze door de Europese Unie zijn goedgekeurd.

De geconsolideerde jaarrekening werd tevens voorbereid in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Standaarden en interpretaties die van toepassing zijn op de jaarperiode die op of na 1 oktober 2014 aanvangt

- IFRIC 21 - Heffingen (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 17 juni 2014)
- 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)
- IAS 27 - Enkelvoudige jaarrekening (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 - Investeringsentiteiten in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2014)
- 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)

De nieuwe standaarden hadden geen impact op deze geconsolideerde jaarrekening, met uitzondering van de informatie vermeld in de bijgevoegde Toelichtingen.

Standaarden en interpretaties die al werden uitgegeven, maar die nog niet van toepassing zijn op de jaarperiode die op of na 1 oktober 2014 aanvangt

- IFRS 9 - Financiële instrumenten en daarmee samenhangende wijzigingen (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 - Gereguleerde overlopende rekeningen (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 - Opbrengsten van gewone activiteiten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen in IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2015)
- Verbeteringen in IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen in IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 - Investeringsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren die aanvangen vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 - Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 11 - Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke

- bedrijfsactiviteiten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 1 - Presentatie van jaarrekeningen – Initiatief rond informatieverstrijking (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
 - Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 - Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
 - Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 - Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
 - Aanpassing van IAS 19 - Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
 - Aanpassing van IAS 27 - Enkelvoudige jaarrekening - Equity methode (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Ascencio verwacht niet dat de toepassing van deze nieuwe normen een grote impact zal hebben.

B. Grondslagen voor de presentatie

De financiële gegevens zijn uitgedrukt in duizend euro. De geconsolideerde jaarrekening werd 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 volgt een overzicht van de grondslagen die voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening werden toegepast.

C. Consolidatiegrondslag

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekening van de vennootschap en de jaarrekening van de entiteiten die ze controleert en haar dochterondernemingen. De vennootschap heeft de controle wanneer ze:

- macht heeft over de uitgevende entiteit;
- onderhevig is aan, en rechten heeft op, variabele rendementen uit haar band met de uitgevende entiteit; en
- de mogelijkheid heeft om haar macht te gebruiken om het bedrag van de verkregen rendementen te beïnvloeden.

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 dekkinginstrument 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 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 van de overgenomen activiteit 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.

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

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 heeft een bijzondere waardevermindering ondergaan indien zijn boekwaarde groter is dan zijn 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 bekomen (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 de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent, alsook de onderliggende onroerende goederen.

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

Het geraamde bedrag voor de mutatiekosten is 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 voor 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”.

Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen

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

Verkoop van vastgoedbeleggingen

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

Projectontwikkelingen

Gebouwen die in aanbouw of ontwikkeling zijn met het oog op toekomstig gebruik als vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als project-ontwikkelingen 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 waardevermindervingsverlies van een actief, moet de boekwaarde worden vergeleken met de realiseerbare waarde van het actief. Is de boekwaarde groter dan de realiseerbare waarde, dan wordt een bijzonder waardevermindervingsverlies geboekt.

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

I. Vlottende activa

De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, 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 uitgiftekosten.

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 tegen een marktrentevoet 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 en de uitgestelde belasting. Ze worden in de resultatenrekening opgenomen met uitzondering van het gedeelte van de direct in het eigen vermogen opgenomen elementen, in hetwelk geval ze ook in het eigen vermogen worden opgenomen. Winstbelastingen over de verslagperiode zijn te verstaan als de geraamde belastingen die verschuldigd zijn op de belastbare inkomsten van het afgelopen boekjaar, berekend tegen het op de balansdatum van kracht zijnde belastingtarief, alsook elke aanpassing van belastingsschulden uit de voorgaande boekjaren.

Exit taks is te verstaan als de belasting op de meerwaarde uit de fusie 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 termijankoers (forward rate), de waarde van de optie en de kredietwaardigheid of solvabiliteit van de tegenpartijen. De reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten wordt op elke balansdatum berekend door de financiële instellingen waarbij die instrumenten werden verworven. (cf toelichting 16)

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 jaarrekening dient de vennootschap bepaalde significante boekhoudkundige beoordelingen te formuleren bij de toepassing van haar grondslagen voor financiële verslaggeving (zoals het identificeren van bedrijfscombinaties en het berekenen van de uitgestelde belastingen) 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.

Structuur van de schuld en schuldgraad

De structuur van de schuld op 30 september 2015 wordt beschreven in Toelichting 15.

De schuldgraad van de vennootschap moet worden gehandhaafd beneden het toegestane maximum voor GVV's (65%), in overeenstemming met artikel 23 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014. Daarnaast eist artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 dat GVV's een financieel plan ter attentie van de FSMA uitwerken van zodra hun geconsolideerde schuldgraad uitstijgt boven de 50%.

Op 30 september 2015 bedraagt de schuldgraad van Ascencio, zoals bepaald door het koninklijk besluit van 13 juli 2014, 42,2% op geconsolideerde basis, en 40,5% op statutaire basis.

Na de op de algemene vergadering van 29 januari 2016 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 45,7% op geconsolideerde basis, onder overigens gelijke omstandigheden.

Renterisico

Op 30/09/2015 zijn 82,4% van de financiële schulden aangegaan tegen een variabele rentevoet, waardoor ze zijn blootgesteld aan de evolutie van de rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten af te dekken, voert Ascencio een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot ongeveer 75% van haar financiële schulden af te dekken over een horizon van meerdere jaren.

De financiële instrumenten ter afdekking van het renterisico van Ascencio worden beschreven in Toelichting 16.

Op basis van de totale financiële schuldenlast op 30 september 2015 (hetzij 214,56 miljoen EUR) en de aangepane afdekkingsinstrumenten op die datum, wordt een deel van de schuld gelijk aan 157,81 miljoen EUR (dat is 73,5% van de totale schuldenlast) gefinancierd tegen een vaste rentevoet (klassieke vaste rente of vast door het gebruik van de IRS). Het resterende deel van de schuldenlast, 56,75 miljoen EUR, wordt gefinancierd tegen een variabele rentevoet.

In de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie wordt gemaakt van de toepassing van de aangepane afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 100 basispunten leiden tot een geraamde verhoging van de financiële kosten met 0,57 miljoen EUR.

De aangepane afdekkingsinstrumenten voldoen niet aan de criteria voor administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) in de zin van IAS 39, de positieve of negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten wordt bijgevolg verwerkt in de resultatenrekening (IAS 39 - Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten). Tijdens het boekjaar 2014/2015 heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een positieve variatie (2,36 miljoen EUR) in de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30 september 2015 hebben deze contracten een negatieve waarde van -14,49 miljoen EUR, zijnde het bedrag dat de vennootschap zou moeten uitgeven indien zij zou beslissen een eind te maken aan deze contracten.

Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jarige rente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) lasten ten belope van 1,24 miljoen EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

Risico verbonden aan de evolutie van de kredietmarges

De financieringskost van de vennootschap hangt ook af van de kredietmarges die door de banken en op de financiële markten worden geëist. Deze financieringsmarges evolueren in functie van de globale economische toestand, maar ook van de regelgeving, in het bijzonder voor de banksector. Dit risico op een toename van de gemiddelde kosten van vreemd vermogen doordat de banken hogere marges toepassen, doen zich in het bijzonder voor wanneer kredieten worden verlengd of nieuwe kredietlijnen worden opgezet.

De verhoging van de kredietmarges zou tot hogere financiële kosten leiden.

Om dit risico te beperken, spreidt de Vennootschap de maturiteit van haar financieringen in de tijd en diversifieert ze haar financieringsbronnen.

Risico in verband met de financiële liquiditeit

Ascencio is blootgesteld aan een liquiditeitsrisico verbonden met de vernieuwing van haar financieringen op de vervaldag of dat verband houdt met nodige bijkomende financiering om haar verbintenissen na te komen. De vennootschap zou ook aan dit risico kunnen worden blootgesteld in het kader van de opzegging van haar financieringscontracten.

Bij een dergelijke situatie zou de vennootschap misschien nieuwe financieringen moeten aangaan tegen een hogere kostprijs of bepaalde activa moeten verkopen tegen voorwaarden die niet optimaal zijn.

Om dit risico te beperken, diversifieert Ascencio haar financieringsbronnen. Voor haar financieringen maakt de vennootschap op dit moment enkel gebruik van bankkredieten en doet hiervoor een beroep op een tiental Belgische en Franse banken die samen een gediversifieerde pool vormen.

Op 30 september 2015 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 231 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen en één Franse bank. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2015 en 2022. Ascencio beschikt op 30 september 2015 nog over een opnameruimte van 33,4 miljoen EUR op deze kredietlijnen.

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

Op 30 september 2015 bedroegen de financiële schulden in totaal 214,56 miljoen EUR. De kapitaalsvervaldatum van deze financiële schulden zijn:

- 2015/2016: 53,73 miljoen EUR
- 2016/2017: 36,51 miljoen EUR
- 2017/2018: 7,07 miljoen EUR
- 2018/2019: 65,40 miljoen EUR
- 2019/2020: 31,43 miljoen EUR
- 2020/2021: 1,38 miljoen EUR
- 2021/2022: 16,18 miljoen EUR
- > 2021/2022: 2,86 miljoen EUR

Risico verbonden aan de financiële tegenpartijen

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of in een afdekkingsinstrument beleggen, houdt een tegenpartijrisico in wanneer deze instelling in gebreke zou blijven. De vennootschap zou zich in een situatie kunnen bevinden waarin ze niet kan beschikken over de aangegane financieringen of over de kasstromen waarop ze recht heeft in het kader van afdekkingsinstrumenten.

Om dit risico te beperken waakt Ascencio over een diversifiëring in haar relaties met banken. Op 30 september 2015 heeft de vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- Op 30 september 2015 zijn de bancaire tegenpartijen wat de financieringen betreft, in alfabetische volgorde: Banque Populaire Loire et Lyonnais, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne Nord Europe, CBC, CIC, CPH, Landbouwkrediet en ING.
- Op 30 september 2015 zijn de bancaire tegenpartijen wat de dekkingsinstrumenten betreft, in alfabetische volgorde, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC en ING.

Risico verbonden aan de verplichtingen die de financieringscontracten inhouden

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, in het geval ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze contracten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenanten). Daarnaast wordt in bepaalde financieringscontracten ook bepaald dat een boete moet worden betaald bij vervroegde opzegging.

Wanneer een financieringscontract in het gedrang komt, zou de vennootschap andere financieringen moeten aangaan tegen een mogelijk hogere kostprijs.

Om dit risico te beperken onderhandelt Ascencio met haar tegenpartijen covenantniveaus die verenigbaar zijn met haar geraamde vooruitzichten en analyseert ze geregeld de evolutie van deze covenantniveaus.

Wisselkoersrisico

Ascencio realiseert haar volledige omzet binnen de eurozone, en ook alle kosten worden binnen de eurozone gedragen. Haar financieringen worden allemaal verstrekt in euro. Ascencio wordt dus niet blootgesteld aan een wisselkoersrisico.

TOELICHTING 4 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

Op 30 september 2015 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 of residentiële bestemmingen.

Op 30 september 2015 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 vastgesteld:

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

Deze segmentatie is in lijn met de 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 10% of meer van de geconsolideerde huurinkomsten:

- Groep Mestdagh: 10,0 %
- Grand Frais: 10,0 %

(000 EUR)	BELGIË		FRANKRIJK		NIET-TOEGEWEZEN		TOTAAL	
	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014
I. Huurinkomsten	24.602	22.809	11.376	9.906	0	0	35.978	32.715
III. Met verhuur verbonden kosten	-4	-9	-96	-97	0	0	-100	-106
NETTO HUURRESULTAAT	24.598	22.800	11.280	9.809	0	0	35.878	32.609
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.158	2.961	2.505	1.867	0	0	5.662	4.828
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.556	-3.155	-2.596	-1.845	0	0	-6.152	-5.000
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	77	17	0	0	0	0	77	17
VASTGOEDRESULTAAT	24.277	22.623	11.189	9.831	0	0	35.465	32.453
IX. Technische kosten	-865	-772	-34	-39	0	0	-899	-811
X. Commerciële kosten	-30	-31	-275	-5	0	0	-304	-36
XII. Beheerkosten vastgoed	-610	-675	-334	-392	0	0	-944	-1.067
XIII. Andere vastgoedkosten	-98	-162	-62	-66	0	0	-161	-228
Vastgoedkosten	-1.603	-1.640	-705	-502	0	0	-2.308	-2.142
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	22.674	20.983	10.484	9.329	0	0	33.157	30.311
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-2.807	-2.700	-2.807	-2.700
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-60	-97	49	-7	0	0	-12	-104

(000 EUR)	BELGIË		FRANKRIJK		NIET-TOEGEWEEZEN		TOTAAL	
	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	22.614	20.886	10.532	9.322	-2.807	-2.700	30.338	27.507
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-50	-114	0	0	0	0	-50	-114
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.708	440	190	-591	0	0	-2.518	-151
XIX. Ander portefeuilleresultaat	90	0	0	-85	0	0	90	-85
OPERATIONEEL RESULTAAT	19.946	21.212	10.722	8.646	-2.807	-2.700	27.860	27.157
XX. Financiële inkomsten	0	0	0	0	1	9	1	9
XXI. Interestkosten	0	0	0	0	-6.846	-6.807	-6.846	-6.807
XXII. Andere financiële kosten	0	0	0	0	-195	-215	-195	-215
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	2.364	-3.553	2.364	-3.553
Financieel resultaat	0	0	0	0	-4.676	-10.566	-4.676	-10.566
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	19.946	21.212	10.722	8.646	-7.483	-13.266	23.184	16.592
XXV. Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	-595	-1.229	-595	-1.229
XXVI. Exit taks	0	0	0	0	-43	-1.192	-43	-1.192
BELASTINGEN	0	0	0	0	-638	-2.421	-638	-2.421
NETTO RESULTAAT	19.946	21.212	10.722	8.646	-8.121	-15.687	22.547	14.170

(000 EUR)	BELGIË		FRANKRIJK		NIET-TOEGEWEEZEN		TOTAAL	
	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014
Immateriële vaste activa	121	161	0	0	0	0	121	161
Vastgoedbeleggingen	353.179	322.842	167.794	154.504	0	0	520.974	477.346
Andere materiële vaste activa	873	876	0	0	0	0	873	876
Andere vaste activa	63	57	9	9	0	0	72	66
Vlottende activa	3.338	11.171	5.887	3.542	0	0	9.225	14.713
TOTAAL ACTIVA	357.574	335.107	173.690	158.055	0	0	531.265	493.162

TOELICHTING 5 : IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
STAND PRIMO BOEKJAAR	161	182
Overgeboekt van de materiële vaste activa	0	0
Verwervingen	0	28
Afschrijvingen	-40	-49
STAND ULTIMO BOEKJAAR	121	161

De immateriële vaste activa per 30/09/2015 bestaan uit managementsoftware (Property Management en boekhoudbeheer) die in 2012 en 2013 werd aangeschaft en ontwikkeld.

TOELICHTING 6 : VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	520.974	476.755
Projectontwikkelingen	0	592
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Overige	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	520.974	477.347

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. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
STAND PRIMO BOEKJAAR	476.755	374.322
Verwervingen	43.691	113.018
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	2.342	2.261
Overdrachten	-3.353	-5.229
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	3.927	-6.985
Variaties in de reële waarde	-2.388	-631
STAND ULTIMO BOEKJAAR	520.974	476.755

Bij constante perimeter daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille licht ten opzichte van een jaar eerder (-0,5%).

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 2014/2015.

De belangrijkste investering van het boekjaar, op 17 maart 2015, betrof de overname van de naamloze vennootschap Primmodev, eigenaar van een nieuwe retailpark van 15.000 m² in Couillet. De belangrijkste huurders zijn nationale merken als JBC, Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Action, Lunch Garden, Krefel, Heytens, Blokker, Casa, Maxi Toys ...

De reële waarde van deze vastgoedportefeuille zoals bepaald door de vastgoeddeskundige bedraagt bij de overname bijna 28 miljoen EUR (inclusief overnamekosten) en genereert jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 1,7 miljoen EUR. Het initiële bruto vastgoedrendement bedraagt 6,1% en de bezettingsgraad 100,0%. Tijdens het boekjaar 2014/2015 heeft Primmodev ten belope van 0,84 miljoen euro bijgedragen aan de geconsolideerde huurinkomsten.

De verwerving van Primmodev kan niet worden gezien als een bedrijfscombinatie in de zin van IFRS 3, omdat Primmodev 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 Primmodev, hetzij 2,5 miljoen EUR, werd in mindering gebracht van de overnameprijs voor de rechten van deelneming en op de balans aan passiefzijde geboekt bij de uitgestelde belastingen (cf. Toelichting 17). Een bedrag van 0,4 miljoen EUR, dat overeenstemt met nog resterende uit te voeren werken op de site, werd eveneens in mindering gebracht van de overnameprijs. Op de dag van de overname was er geen aanzienlijk actief noch passief opgenomen in de rekeningen van Primmodev, met uitzondering van een bankkrediet ten belope van 13,6 miljoen EUR dat op de dag van aankoop werd terugbetaald.

Op 30 september 2015 bezit Ascencio 6 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 822.000 EUR en wordt opgenomen bij de verplichtingen in de jaarrekening afgesloten per 30/09/2015.

B. Ontwikkelingsprojecten

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
STAND PRIMO BOEKJAAR	592	1.623
Investeringsen	0	0
Verwervingen	1.835	750
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	-2.342	-2.261
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	-84	480
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	592

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 omvatte de post "Projectontwikkelingen" de reeds uitgegeven bedragen voor de bouw van een tweede handelspand op de site van Hamme-Mille. De werken werden tijdens het boekjaar 2014/2015 voortgezet en het gebouw werd overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen.

Waardering tegen de reële waarde

Het beleggingsvastgoed wordt op 30 september 2015 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang Lasalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten, waarvan een abatement voor mutatiekosten wordt afgetrokken (cfr. Toelichting 1.G).

Alle vastgoedbeleggingen werden van bij de eerste toepassing van IFRS 13 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 2014/2015 waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

Gehanteerde waarderingsmethodes

De onafhankelijke deskundigen van Ascencio hanteren twee waarderingsmethodes voor het bepalen van de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille: de "Term and Reversion"-methode en de "Hardcore"-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m².

Bij de "Term and Reversion"-methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, vervolgens wordt de geraamde huurwaarde levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de "Hardcore"-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 huurdering enz.

Het rendement voor de 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-recupereerbare kosten ...).

Kwantitatieve informatie betreffende de waardering tegen reële waarde op basis van "niet-waarneembare gegevens"

De voornaamste kwantitatieve informatie betreffende de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:

CATEGORIE VAN ACTIVA	REËLE WAARDE 30/09/2015 (000 EUR)	WAARDE-RINGSME-THODE	NIET-WAARNEEM-BARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMID-DELDE
België	353.180	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	20 € /m ²	474 € /m ²	82 € /m ²
			Disconteringsvoet	4,78%	10,50%	6,51%
Frankrijk	167.794	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	64 € /m ²	300 € /m ²	118 € /m ²
			Disconteringsvoet	6,30%	7,50%	6,77%
TOTAAL	520.974					

De geschatte huurwaarde (ERV) 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 zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 20.342.000 EUR.
- Een daling met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 21.167.000 EUR.
- Een toename van de disconteringsvoet met 0,5% zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 36.040.000 EUR.
- Een daling van de disconteringsvoet met 0,5% zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 41.283.000 EUR.

Er bestaan daarnaast onderlinge verbanden tussen de niet-observeerbare gegevens omdat deze deels worden bepaald door de marktomstandigheden. Er werd bij de voornoemde test van gevoeligheid echter geen rekening gehouden met deze correlatie. De test voorziet in variaties die los staan van een stijging of daling van deze twee parameters.

Waarderingsproces

Het proces voor de waardering van de gebouwen vindt plaats op kwartaalbasis en gebeurt als volgt:

- Op het eind van het kwartaal stuurt de vennootschap gedetailleerde informatie betreffende de verhuringen van het vastgoed in portefeuille (verhuurde oppervlaktes, overeengekomen huurprijzen, duur van de contracten, uit te voeren investeringen, enz.). Deze informatie is afkomstig uit het systeem voor gebouwenbeheer. Daarnaast worden ook de huurcontracten voor nieuw verworven gebouwen en de aanhangsels bij bestaande contracten aan de experts overgemaakt.
- Vervolgens nemen de experts deze informatie op in hun waarderingsmodel. Op basis van hun marktervaring behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun model gebruiken, vooral inzake geraamde huurwaarde, kapitalisatiepercentages en hypothesen betreffende de huurleegstand.
- Vervolgens delen de experts de individuele waarderungen van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit hun model blijken.
- De vastgoeddirectie en de effectieve leiders controleren ze vervolgens, opdat de vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden voor hun berekeningen.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderungen van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijkse herwaarderungen van de portefeuille te boeken.
- De aldus geboekte waarden van de portefeuille worden onderworpen aan de controles door het Auditcomité alvorens de Raad van Bestuur de financiële staten afsluit.

Gebruik van de gebouwen

De Vennootschap beschouwt dat het huidige gebruik van het beleggingsvastgoed dat tegen reële waarde in de balans werd opgenomen optimaal is, rekening houdend met hun technische eigenschappen en de mogelijkheden van de huurmarkt.

TOELICHTING 7 : ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		Overige		Totaal	
	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014
STAND PRIMO BOEKJAAR	805	763	71	86	876	849
Verwervingen	0	0	13	16	13	16
Overdrachten	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-24	-31	-24	-31
Waardeverandering	8	42	0	0	8	42
STAND ULTIMO BOEKJAAR	813	805	60	71	873	876

De rubriek "Materiële vaste activa voor eigen gebruik" 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 813.000 EUR. Dit gedeelte van het gebouw werd geherwaardeerd ten belope van 8.000 EUR om de boekwaarde in overeenstemming te brengen met de reële waarde per 30 september 2015.

Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

TOELICHTING 8 : FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat	0	0
Leningen en vorderingen	0	0
Overige	72	66
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	72	66
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	0

TOELICHTING 8BIS : CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(000 EUR)	30/09/2015		30/09/2014		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	72	72	66	66	
Gestorte borgtochten	72	72	66	66	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	8.900	8.900	7.204	7.204	
Handelsvorderingen	4.234	4.234	3.489	3.489	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.513	1.513	1.044	1.044	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	3.153	3.153	2.671	2.671	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA	8.972	8.972	7.270	7.270	

(000 EUR)	30/09/2015		30/09/2014		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	176.741	177.816	172.639	173.577	
Bankschulden	160.830	161.905	154.594	155.532	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	14.489	14.489	16.854	16.854	Niveau 2
Ontvangen garanties	1.422	1.422	1.191	1.191	Niveau 2
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	60.319	60.319	29.844	29.844	
Bankschulden	53.733	53.733	23.817	23.817	Niveau 2
Handelsschulden	5.183	5.183	4.498	4.498	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	1.403	1.403	1.529	1.529	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	237.060	238.135	202.483	203.421	

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 (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 betreffende financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. gegevens afgeleid uit prijzen);
- De waarderingen van niveau 3 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van waarderingmethoden 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:

- Voor 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)	30/09/2015	30/09/2014
Vastgoedbelegging bestemd voor verkoop	0	6.884

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 en dat op 22 december 2014 werd verkocht;
- een winkelgalerij en aangrenzende panden van 4.660 m² (Verviers) waarvoor op 13 mei 2014 een voorlopige koopovereenkomst werd gesloten. Deze overeenkomst was onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat de stad Verviers hiervoor een financiering zou krijgen van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

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

De gebouwen van Haren en Sint-Agatha-Berchem werden verkocht tijdens het voorbije boekjaar. Voor de gebouwen van Verviers werd de opschortende voorwaarde bij de voorlopige koopovereenkomst niet vervuld en Ascencio blijft eigenaar van deze activa. Deze werden overgeboekt naar de vastgoedbeleggingen.

TOELICHTING 10 : KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

(000 EUR)	Meer dan 90 dagen	30 tot 90 dagen	0 tot 30 dagen	Niet-ver- vallen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	94	185	1.908	1.949	4.136
Dubieuze klanten	473	62	44	0	579
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-413	-31	-37	0	-481
STAND PER 30/09/2015	154	216	1.915	1.949	4.234
Niet-dubieuze vorderingen	153	91	1.922	1.248	3.414
Dubieuze klanten	549	25	0	0	574
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-495	-4	0	0	-499
STAND PER 30/09/2014	207	112	1.922	1.248	3.489

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

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van de gediversifieerde klanten en van de door de huurders gestelde waarborgen om hun engagementen te dekken. De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

Op 30 september 2015 waren er voor een bedrag van 579.000 EUR aan dubieuze vorderingen (tegenover 574.000 EUR op 30 september 2014). Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 481.000 EUR (tegenover 499.000 op 30 september 2014). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30 september 2015 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de dubieuze vorderingen zonder voorzieningen (98.000 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 waardeverminderingen evolueerden als volgt:

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
STAND PRIMO BOEKJAAR	499	407
Dotaties	126	186
Aanwendungen	-118	-124
Terugnemingen	-26	-80
Overname dochterondernemingen	0	110
STAND ULTIMO BOEKJAAR	481	499

NOTE 11 : CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Belastingen	109	587
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Overige	1.404	457
TOTAAL	1.513	1.044

De rubriek "Andere" betreft de van gebouwbeheerders opgevraagde provisies, die overeenstemmen met de kostendekkingssommen die door de Franse beheerders worden vastgelegd.

TOELICHTING 12 : OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	104	87
Overige	220	537
TOTAAL	324	624

TOELICHTING 13 : MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Geplaatst kapitaal	37.096	36.223
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
TOTAAL	36.180	35.306

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 37.096.000 EUR per 30 september 2015 en wordt vertegenwoordigd door 6.182.768 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 236.848.000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremies zoals die vermeld staan in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2015 bedragen respectievelijk 36.180.000 EUR en 234.055.000 EUR na aftrek van de kapitaalsverhogingskosten (bij oprichting van de vennootschap en naar aanleiding van latere kapitaalsverhogingen).

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 maandag 17 december 2012	53.186
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 31 maart 2014	1.811.169
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op donderdag 26 februari 2015	145.538
Aantal aandelen op 30 september 2015	6.182.768

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

TOELICHTING 14 : VOORZIENINGEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Pensioenen	0	0
Overige	652	764
TOTAAL	652	764

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Stand primo boekjaar	764	790
Dotaties	416	0
Aanwendungen	-528	-26
Terugnemingen	0	0
Stand ultimo boekjaar	652	764

Op 30 september 2015 omvatten de voorzieningen

- een provisie van 362.000 EUR voor het opruimen van de vervuiling van een site, zoals beschreven in het onderdeel "Risicofactoren - 4. Risico's verbonden aan regelgeving en andere" van het jaarverslag.
- een provisie van 290.000 EUR voor de resterende uit te voeren werken op de site van het retailpark van Couillet.

TOELICHTING 15 : KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
a. Kredietinstellingen	158.131	152.231
b. Financiële leasing	2.699	2.363
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		
a. Kredietinstellingen	52.998	23.007
b. Financiële leasing	735	810
TOTAAL	214.564	178.411

De financiële schulden per 30 september 2015 bedragen 214.564.000 EUR. Het betreft drie soorten financiering:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 197.600.000 EUR
- financiële leasingschulden: 3.434.000 EUR
- investeringskredieten: 13.530.000 EUR

De kapitaalsvervaldata van deze financiële schulden zijn:

(000 EUR)		Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2014	159.700	21.000	138.700	0
	30/09/2015	197.600	51.000	131.600	15.000
Financiële leasingschulden	30/09/2014	3.173	810	2.363	0
	30/09/2015	3.434	735	2.289	410
Investeringskredieten	30/09/2014	15.537	2.007	7.202	6.328
	30/09/2015	13.529	1.998	6.514	5.017
TOTAAL	30/09/2014	178.411	23.817	148.265	6.328
	30/09/2015	214.564	53.733	140.403	20.427

De niet-geactualiseerde toekomstige kasstromen verband houdend met de financiële schulden, in kapitaal en in interesten, zijn:

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen 1 en 5 jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2014	26.397	153.700	7.192	187.289
OP 30/09/2015	56.565	146.906	21.602	225.073

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 30 september 2015 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 231 miljoen EUR bij zes financiële instellingen (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH en Caisse d'Epargne Nord Europe). Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldata tussen 2015 en 2022.

Op 30 september 2015 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 33,4 miljoen EUR.

Investeringskredieten:

Op 30 september 2015 beschikt Ascencio over 13,5 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldata tussen 2015 en 2027. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

De financiële schulden per 30 september 2015 bestaan uit:

- 176.758.000 EUR schulden met variabele rente
- 37.806.000 EUR schulden met vaste rente.

De boekwaarde van de financiële schulden met variabele rente is een benadering van hun reële waarde. Op basis van de financieringsvoorwaarden van Ascencio per 30 september 2015 wordt de reële waarde van de financiële schulden met vaste rente geschat op 35.457.000 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 2014/2015 bedroeg het gemiddelde kostenpercentage van de financiële schulden (inclusief marges):

- 3,47% na impact van de renteaftrekkingsinstrumenten (rentelasten betaald in het kader van de IRS)
- 1,55% vóór impact van de renteaftrekkingsinstrumenten.

Het liquiditeits- en tegenpartijrisico en het risico verbonden met de financieringskost worden beschreven in de Toelichting 3 - Beheer van financiële risico's.

TOELICHTING 16 : 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 renteaftrekkingsbeleid opgezet.

Op 30 september 2015 bedraagt de dekkingratio² 73,5%.

Op 30 september 2015 bestond deze dekking uit 8 IRS-contracten (Interest Rate Swap), waaronder een IRS callable, voor een globaal notioneel bedrag van 120.000.000 EUR, tegenover 120.581.000 EUR op 30 september 2014.

Type	Bank	Notioneel bedrag per 30/09/2015 (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Variabele rente	Reële waarde (000 EUR)	
							30/09/2015	30/09/2014
IRS	BNP Paribas Fortis	20.000	28/07/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands EURIBOR	-4.512	-4.741
Callable IRS	ING	50.000	30/06/2008	30/06/2018	4,35%	3-maands EURIBOR	-6.056	-7.924
IRS	ING	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	3-maands EURIBOR	-545	-667
IRS	CBC	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands EURIBOR	-1.165	-1.165
IRS	BNP Paribas Fortis	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands EURIBOR	-617	-705
IRS	BELFIUS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands EURIBOR	-311	-354
IRS	ING	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands EURIBOR	-623	-630
IRS	BELFIUS	10.000	03/07/2013	03/07/2020	1,50%	3-maands EURIBOR	-660	-661
IRS	CIC	0	15/10/2007	15/10/2014	4,57%	3-maands EURIBOR	0	-4
IRS	CIC	0	31/10/2007	31/10/2014	4,57%	3-maands EURIBOR	0	-3

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)

² Dekkingratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de IRS-contracten) / totale schuld.

beschouwd overeenkomstig de IFRS-normen. De marktwaardeverandering ervan 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.

Sinds het afsluiten van het boekjaar heeft Ascencio nog drie bijkomende renteaftdeckingscontracten afgesloten:

- de aankoop van een CAP aan 0,25% op de Euribor 3 maanden voor de periode van 31 december 2015 tot 31 december 2017 voor een globaal notioneel bedrag van 20.000.000 EUR;
- het afsluiten van een IRS aan 0,375% op de Euribor 3 maanden voor de periode van 30 juni 2018 tot 30 juni 2020 voor een globaal notioneel bedrag van 20.000.000 EUR;
- het afsluiten van een IRS aan 0,29% op de Euribor 3 maanden voor de periode van 30 juni 2018 tot 30 juni 2020 voor een globaal notioneel bedrag van 10.000.000 EUR.

Per 30 september 2015 werd bij het financiële resultaat een baat van 2,36 miljoen EUR (tegenover een last van 3,55 miljoen EUR per 30 september 2014) 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. Dit element van het resultaat 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 1.240.000 EUR.

Het risico gebonden aan de afdekkinginstrumenten wordt beschreven in de Toelichting 3 - Beheer van financiële risico's.

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 afdekkinginstrumenten bedragen op de balansdatum (30/09/2015):

- Vervallend binnen ten hoogste één jaar: 3.920.000 EUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar: 9.838.000 EUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar: 1.680.000 EUR

TOELICHTING 17 : ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Toegelaten afdekkinginstrumenten	14.489	16.854
Overige	1.422	1.191
TOTAAL	15.912	18.045

TOELICHTING 18 : HANDELSCHULDEN EN ANDERE LANGLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Handelsschulden	0	0
Overige	856	1.284
TOTAAL	856	1.284

TOELICHTING 19 : UITGESTELDE BELASTINGEN – VERPLICHTINGEN

Op 30/09/2015 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 Primmodev nv alsook de uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

TOELICHTING 20 : ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Leveranciers	4.903	4.233
Huurders	280	265
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.675	2.260
TOTAAL	6.858	6.759

De rubriek "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" 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 30/09/2015 door de dochteronderneming Moyennes Surfaces Spécialisées SA (die op 18/12/2014 werd overgenomen door Ascencio) verschuldigde vennootschapsbelasting alsook de door de Franse dochteronderneming verschuldigde belasting (heffing van 5% op het statutaire resultaat, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen).

TOELICHTING 21 : OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	450	70
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.194	998
Overige	0	0
TOTAAL	1.644	1.068

De rubriek "Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten" heeft voornamelijk betrekking op de remuneratie van de statutaire zaakvoerder, de remuneratie van de bestuurders van de statutaire zaakvoerder en de geprorateerde interesten.

TOELICHTING 22 : HUURINKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Huur	36.016	32.753
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-38	-37
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	35.978	32.715

TOELICHTING 23 : MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	125	186
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-25	-80
TOTAAL	100	106

TOELICHTING 24 : RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.174	1.874
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.488	2.954
TOTAAL	5.662	4.828

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 25 : HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.431	-1.895
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.721	-3.105
TOTAAL	-6.152	-5.000

TOELICHTING 26 : TECHNISCHE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
RECURRENTE TECHNISCHE KOSTEN		
Herstellingen	-899	-811
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
Verzekeringspremies	0	0
NIET RECURRENTE TECHNISCHE KOSTEN		
Grote herstellingen	0	0
Schadegevallen	0	0
TOTAAL	-899	-811

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

TOELICHTING 27 : COMMERCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Makelaarscommissies	-184	-7
Publiciteit en Marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-72	-6
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-48	-23
TOTAAL	-304	-36

TOELICHTING 28 : BEHEERKOSTEN VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
(Externe) beheervergoedingen	-150	-292
Interne beheerkosten van de gebouwen	-794	-775
TOTAAL	-944	-1.067

TOELICHTING 29 : ANDERE VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Verzekeringen	-31	-27
Taksen en belastingen ten laste van de vennootschap	-25	-94
Vastgoedrenting, erfpacht, huurlasten	-105	-108
Overige	0	1
TOTAAL	-161	-228

TOELICHTING 30 : ALGEMENE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Personeelskosten	-717	-776
Vergoeding van de Statutaire zaakvoerder	-754	-616
Bestuurdersvergoedingen	-135	-119
Werkingskosten	-417	-439
Erelonen	-540	-551
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-244	-199
TOTAAL	-2.807	-2.700

TOELICHTING 31 : ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Andere operationele opbrengsten	57	5
Afschrijvingen	-64	-79
Overige	-6	-30
TOTAAL	-12	-104

TOELICHTING 32 : RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	-70	-256
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	20	142
TOTAAL	-50	-114

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	3.185	8.286
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-3.235	-8.400
TOTAAL	-50	-114

TOELICHTING 33 : VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.918	7.467
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.436	-7.618
TOTAAL	-2.518	-151

TOELICHTING 34 : FINANCIËLE INKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Geïnde interesten en dividenden	1	9
TOTAAL	1	9

TOELICHTING 35 : NETTO RENTELASTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
(-) Nominale rentelasten op leningen	-2.973	-3.193
(-) Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden	0	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.872	-3.610
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-3.872	-3.610
(+) Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
(-) Andere interestkosten	-1	-4
TOTAAL	-6.846	-6.807

TOELICHTING 36 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Bankkosten en andere commissies	-195	-215
TOTAAL	-195	-215

TOELICHTING 37 : VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	2.364	-3.553
TOTAAL	2.364	-3.553

TOELICHTING 38 : VENNOOTSCHAPSBELASTING

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
MOEDERVENNOOTSCHAP		
Resultaat vóór belastingen	22.869	14.307
Vrijgesteld resultaat ingevolge het fiscaal statuut dat van toepassing is op de vennootschap	-22.869	-14.307
Belastbaar resultaat	0	0
Belasting tegen het gewone tarief	0	0
Andere belastingen	-86	-137
Uitgestelde belastingen	-235	0
DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN		
Opeisbare belastingen	-274	-1.092
TOTAAL	-595	-1.229

Ascencio heeft het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat de vennootschap onderworpen is aan de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen het gewone tarief van 33,99%) op een beperkte belastbare basis, namelijk grotendeels op haar niet-toegestane uitgaven.

De rubriek "Moedervervennootschap - Andere belastingen" omvat de bronheffing van 5% op het statutaire resultaat van de Franse dochteronderneming, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen.

De opeisbare belastingen van de dochterondernemingen omvatten de vennootschapsbelasting van de dochterondernemingen die niet onder hetzelfde statuut als de vennootschap werkzaam zijn. De dochteronderneming Primodev nv is onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting en wordt dus belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting

(33,99%) op haar belastbare basis. De dochteronderneming Moyennes Surfaces Spécialisées SA was tot aan de absorptie door Ascencio op 18 december 2014 onderworpen aan het gewone stelsel van de vennootschapsbelasting.

De uitgestelde belastingen vertegenwoordigen het geraamde bedrag van de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

TOELICHTING 39 : EXIT TAKS

Het bedrag van 43.000 EUR vertegenwoordigt het verschil tussen het bedrag van de exit taks dat werd opgenomen bij de fusie door opslorping van de dochteronderneming Moyennes Surfaces Spécialisées SA en het oorspronkelijk voorziene bedrag.

Voor het boekjaar 2013/2014 stemde het bedrag van de exit taks (1.192.000 EUR) 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 40 : 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 verwaterde winst per aandeel gelijk aan de gewone winst per aandeel.

	30/09/2015	30/09/2014
Nettoresultaat van het boekjaar - (000 EUR)	22.547	14.170
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.182.768	5.131.646
WINST PER AANDEEL (VÓÓR EN NA VERWATERING) (EUR)	3,65	2,76

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

- 4.226.061 bestaande aandelen bij aanvang van het boekjaar;
- 1.811.169 op 31 maart 2014 nieuw uitgegeven aandelen, gewogen aan 50%.³

Het gemiddelde gewogen aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op woensdag 30 september 2015 bestond uit

- 6.037.230 bestaande aandelen bij aanvang van het boekjaar;
- 145.538 op donderdag 26 februari 2015 nieuw uitgegeven aandelen, gewogen aan 100%.⁴

TOELICHTING 41 : INFORMATIEVERSCHAFFING OVER VERBONDEN PARTIJEN

De tabel hierna vermeldt de bedragen van de transacties 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)	30/09/2015	30/09/2014
HUURINKOMSTEN		
Mestdagh nv	3.678	3.687
Equilis nv	63	63
AANKOPEN VAN DIENSTEN		
Equilis nv	0	0
Vergoeding van de zaakvoerder	754	616
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	135	119
ACTIVA		
Handelsvorderingen Mestdagh nv	224	239
Handelsvorderingen Equilis nv	0	1

De vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder zijn opgenomen in de Toelichting 37 hierna.

Daarnaast verwierf Ascencio op 17 maart 2015 van Carl, Eric en John Mestdagh de totaliteit van de aandelen van de nv Primmo-dev. Deze transactie wordt ruimer beschreven in het onderdeel "Corporate Governance – Belangenconflicten" van dit jaarverslag, alsook in de Toelichting 6.A hiervoor.

TOELICHTING 42 : VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio nv is vastgelegd op 4% van het bruto uitgekeerd dividend, zijnde 754.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (616.000 EUR voor het vorige boekjaar). Dat bedrag wordt pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio cva uitbetaald.

Ascencio nv heeft het afgelopen boekjaar daarnaast ten bedrage van 135.000 EUR (119.000 EUR voor het boekjaar 2013/2014) 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. Deze vergoedingen worden pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio cva uitbetaald.

Ten slotte bedroeg de remuneratie van de effectieve leiders van de vennootschap, namelijk Somabri bvba, Stéphanie Vanden Broecke en Michèle Delvaux, het afgelopen boekjaar 603.000 EUR.

³ De 1.811.169 op 31 maart 2014 nieuw uitgegeven aandelen gaven voor het boekjaar 2013/2014 recht op een dividend dat overeenstemde met de helft van dat voor de bestaande aandelen (vóór de kapitaalsverhoging).

⁴ De 145.538 op 26 februari 2015 nieuw uitgegeven aandelen zijn deelgerechtigd in het resultaat vanaf 1 oktober 2014.

TOELICHTING 43 : DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
ETUDIBEL nv - 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
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
PRIMMODEV nv 1/4 Avenue Jean Mermoz - 6041 Gosselies - België	100%	Nihil

TOELICHTING 44 : ERELONEN VAN DE COMMISSARIS EN VAN DE DAARMEE GELIEERDE PERSONEN

(000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
Audit van de rekeningen	40	40
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	16	111
TOTAAL	56	151

Alle bedragen zijn uitgedrukt exclusief btw.

TOELICHTING 45 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 9 november 2015 sloot Ascencio met de gemeente Verviers een voorlopige koopovereenkomst betreffende de verkoop van de Grand Bazar in Verviers. De authentieke akte zal verlijden in de loop van de maand december 2015, op voorwaarde dat de opschortende voorwaarde wordt vervuld, met name de goedkeuring van het ontwerp van de akte door de gemeenteraad.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN PER 30 SEPTEMBER 2015

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. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans afgesloten per 30 september 2015, 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.

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 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen alsook met inachtneming van de in België van kracht zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen. Het totaal van het actief dat vermeld staat in het geconsolideerde financiële overzicht bedraagt 531.265.000 EUR en de geconsolideerde winst (aandeelhouders van de groep) voor het boekjaar bedraagt 22.547.000 EUR.

Verantwoordelijkheid van de zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, in overeenstemming met het IFRS-referentiekader (International Financial Reporting Standards) zoals dit ten uitvoer werd gelegd bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen alsook met inachtneming van 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 op basis van onze controle een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen. Wij hebben onze controle overeenkomstig de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de audit plannen en uitvoeren om een redelijke mate van zekerheid te krijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een audit 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, ongeacht of deze het gevolg zijn 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 audit omvat tevens een evaluatie van de toepasselijkheid van de gehanteerde grondslagen van financiële verslaggeving en de redelijkheid van de door de zaakvoerder gemaakte boekhoudkundige schattingen alsmede een beoordeling van de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken van de vennootschap en van de zaakvoerder de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio cva een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de groep per 30 september 2015 alsook van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het IFRS-referentiekader (International Financial Reporting Standards) zoals dit ten uitvoer werd gelegd bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen alsook met inachtneming van de in België van kracht 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 Beheersverslag 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, 10 december 2015
De commissaris

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Rik Neckebroeck

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ACTIVA (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	121	161
C Vastgoedbeleggingen	400.112	312.413
D Andere materiële vaste activa	873	876
E Financiële vaste activa	64.592	108.585
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen – activa	0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA	465.699	422.035
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	0	6.884
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	2.214	1.840
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	40.526	25.965
F Kas en kasequivalenten	1.810	1.577
G Overlopende rekeningen	178	435
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	44.728	36.701
TOTAAL ACTIVA	510.427	458.735

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	30/09/2015	30/09/2014
EIGEN VERMOGEN		
A Kapitaal	36.180	35.306
B Uitgiftepremies	234.055	226.932
C Reserves	-5.325	-2.428
<i>Wettelijke reserve</i>	0	0
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	8.765	8.909
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-9.786	-8.107
<i>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</i>	-16.847	-13.221
<i>Andere reserves</i>	12.544	9.991
D Nettoresultaat van het boekjaar	22.547	14.170
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	287.457	273.980
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		
A Voorzieningen	362	764
B Langlopende financiële schulden	149.299	138.844
<i>a. Kredietinstellingen</i>	146.600	138.700
<i>b. Financiële leasing</i>	2.699	144
C Andere langlopende financiële verplichtingen	16.027	18.439
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	235	0
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	165.923	158.047
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	51.735	21.422
<i>a. Kredietinstellingen</i>	51.000	21.000
<i>b. Financiële leasing</i>	735	422
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.115	4.316
<i>a. Exit taks</i>	0	0
<i>b. Andere</i>	4.115	4.316
E Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	1.197	970
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	57.047	26.708
TOTAAL VERPLICHTINGEN	222.970	184.755
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	510.427	458.735

(000 EUR)		30/09/2015	30/09/2014
I	Huurinkomsten	27.477	22.638
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III	Met verhuur verbonden kosten	-44	-106
	NETTO HUURRESULTAAT	27.433	22.532
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.089	3.230
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	-4.524	-3.438
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	170	9
	VASTGOEDRESULTAAT	27.168	22.333
IX	Technische kosten	-847	-749
X	Commerciële kosten	-303	-33
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	0
XII	Beheerkosten vastgoed	-898	-863
XIII	Andere vastgoedkosten	-79	-179
	VASTGOEDKOSTEN	-2.127	-1.824
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	25.041	20.509
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.590	-2.311
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	114	94
	OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	22.565	18.292
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-50	-114
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.752	-227
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	-85
	OPERATIONEEL RESULTAAT	19.763	17.866
XX	Financiële inkomsten	6.994	6.253
XXI	Netto interestkosten	-6.296	-6.057
XXII	Andere financiële kosten	-184	-204
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.592	-3.551
	FINANCIEEL RESULTAAT	3.106	-3.559
	RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	22.869	14.307
XXIV	Vennootschapsbelasting	-321	-137
XXV	Exit taks	0	0
	BELASTINGEN	-321	-137
	NETTORESULTAAT	22.547	14.170
	- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep	22.547	14.170
	- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen	0	0
	Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel, aandeelhouders van de groep)	3,65	2,76

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		30/09/2015	30/09/2014
I	NETTORESULTAAT	22.547	14.170
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING		
	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.679	-2.745
	Andere elementen van het globaal resultaat (*)	8	42
	Globaal resultaat	20.876	11.467
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep	20.876	11.467
	- Minderheidsbelangen	0	0

(*) Herwaardering tegen reële waarde (fair value) van het door As-cencio gebruikte gebouw

Verkorte statutaire resultaatverwerking

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2015	30/09/2014
A.	NETTORESULTAAT	22.547	14.170
B.	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	3.690	-1.225
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-2.518	-152
	- boekjaar	-2.518	-152
	- vorige boekjaren	0	0
	- realisatie vastgoed	0	0
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 (-)	2.358	-3.626
	- boekjaar	2.358	-3.626
	- vorige boekjaren	0	0
6.	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
	- boekjaar	0	0
	- vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
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	3.850	2.553
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, § 1, EERSTE LID	18.292	14.658
D.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	565	737

ALGEMENE INFORMATIE

IDENTIFICATIE

Naam

De naam van de vennootschap is "Ascencio", voorafgegaan of gevolgd door de woorden "Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "Openbare GVV naar Belgisch recht".

Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

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

De gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de website van Ascencio: www.ascencio.be.

Zetel van de vennootschap

De maatschappelijke zetel is gevestigd op volgend adres: avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4 à B-6041 Charleroi (Gosselies).

De dochteronderneming van Ascencio is gevestigd op volgend adres: tour Opus 12 – La Défense 9 – Esplanade du Général de Gaulle 77 – 92914 Paris La Défense.

Maatschappelijk doel - artikel 4 van de statuten

De vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

- (a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan:

- i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
 - ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
 - iii. de optierechten op vastgoed;
 - iv. de aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;
 - v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
 - vi. de aandelen van openbare vastgoedbevak;
 - vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
 - viii. de 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 in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;
 - ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de Real Estate Investment Trusts, verkort REIT's);
 - x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4 van de wet van 16 juni 2006.
- In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het door de vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

Ze mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of verwant doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden¹.

De vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

Duur

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

Maatschappelijk kapitaal¹

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap wordt vastgelegd op 37.096.608 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 6.182.768 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde die elk één zes miljoen honderdtweëntachtigduizend zevenhonderd achtenzestigste deel (1 / 6.182.768) van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen 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 in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 36.223.380 EUR, op de datums en volgens de nadere regels die worden vastgelegd door de statutaire zaakvoerder overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen.

Het saldo van het toegestane kapitaal blijft intact.

Algemene vergaderingen

De jaarlijkse algemene vergadering komt elk jaar bijeen op 31 januari om 14.30 u of in voorkomend geval op de eerste werkdag voordien.

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.

1 Bij aanvang van het boekjaar bedroeg het maatschappelijk kapitaal 36.223.380 EUR.

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 in kennis stellen van hun voornemen om de algemene vergadering bij te wonen.

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

De aandeelhouders die zich willen laten vertegenwoordigen moeten de hierboven beschreven registratie- en bevestigingsprocedure in acht nemen. Het origineel van het ondertekende formulier op papier moet uiterlijk op de zesde (6e) dag 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 de artikelen 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen.

Wijziging van het aandeelhouderschap van Ascencio nv – Zeggenschapswijziging

Om het aandeelhouderschap van Ascencio nv een duurzaam karakter te geven, hebben de referentieaandeelhouders elkaar onderling een recht van voorkoop toegekend op de aandelen van Ascencio nv die zij bezitten.²

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

² De onvervreemdbaarheidsclausule en het recht van voorkoop zijn evenwel niet van toepassing (i) indien aandelen van Ascencio nv door Carl, Eric en John Mestdagh worden overgedragen aan een lid van hun familie of aan een voor 100% door hen gecontroleerde vennootschap, en (ii) indien aandelen van Ascencio nv door AG worden overgedragen aan een vennootschap die exclusief door haar wordt gecontroleerd.

verkoopen 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.

Bepaling 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 16 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, al dan niet aandeelhouders, van wie minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van de bijlage A van de Belgische Corporate Governance Code. 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 26 februari 2015. De statuten zijn beschikbaar ter griffie van de rechtbank van koophandel van Charleroi, ter maatschappelijke zetel van Ascencio alsook op de website www.ascencio.be.

De commissaris

De commissaris wordt aangeduid met voorafgaande toestemming van de FSMA. Hij oefent eveneens een dubbele controle uit. Enerzijds controleert en certificeert hij overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen de boekhoudkundige informatie die vermeld staat in de jaarrekening.

Anderzijds werkt hij overeenkomstig de wet mee aan de controle die wordt uitgeoefend door de FSMA. De FSMA kan hem ook opdragen de juistheid te bevestigen van informatie die de FSMA heeft gevraagd te overhandigen.

De vennootschap DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, met maatschappelijke zetel gevestigd aan de Berkenlaan 8a te 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.

De 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, verzag de vennootschap in een rotatiesysteem voor haar vastgoeddeskundigen en het gedeelte van de vastgoedportefeuille dat ze onderzoeken.

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 opnemings 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 5% 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 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 deskundigen bedragen voor het voorbije boekjaar respectievelijk 76.000 EUR voor JLL, voor de waardering van een deel van de Belgische en van de Franse portefeuille, 54.000 EUR voor Cushman & Wakefield voor de waardering van een deel van de Belgische portefeuille en 13.000 EUR voor CBRE voor de waardering van de MSS-portefeuille.

De vastgoeddeskundigen van de vennootschap zijn:

In België

Rechtspersonen	Natuurlijke personen	Adressen	Aanvang mandaat	Einde mandaat
JLL	Arnaud Van de Werve	Marnixlaan 23 - 1000 Brussel	01/10/2012	30/09/2015
Cushman & Wakefield	Jérôme Lits	Kunstlaan 56 - 1000 Brussel	01/10/2012	30/09/2015
CB Richard Ellis	Pierre Van der Vaeren	Lloyd Georgelaan 7 - 1000 Brussel	01/07/2014	30/06/2017

In Frankrijk

JLL	Nicolas Cadoux	Avenue Foch 55 - 69 006 Lyon	01/10/2012	30/09/2015
-----	----------------	------------------------------	------------	------------

De mandaten die na verloop het afgesloten boekjaar aflopen zullen opnieuw worden onderhandeld teneinde de rotatie bij de experts te verzekeren.

Financiële dienstverlening

De vennootschap doet voor haar financiële dienstverlening een beroep op BNP Paribas Fortis Bank nv.

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 (artikel 47, § 2 van de GVV-Wet).

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 de persberichten te ontvangen.

WETTELIJK KADER

STATUUT VAN OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

Van bij haar oprichting in 2006 genoot Ascencio het statuut van Vastgoedbevak.

Op 18 december 2014 koos Ascencio voor het statuut van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap, afgekort openbare GVV.

In die hoedanigheid is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014, ("de Wet").

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

Als openbare GVV werkt de vennootschap met een transparant belastingstelsel. De resultaten (huurinkomsten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting op het niveau van de openbare GVV, maar niet op het niveau van haar filialen.

Om haar statuut te behouden, respecteert de openbare GVV de door de Wet opgelegde verplichtingen. Hiertoe

- dient ze onroerende goederen ter beschikking van gebruikers te stellen, (ii), de GVV kan echter binnen de hiertoe vastgelegde wettelijke begrenzings andere soorten vastgoed bezitten (aandelen in openbare vastgoedbevak, aandelen in instellingen voor collectieve belegging (icb's), aandelen uitgegeven door andere REIT's en vastgoedcertificaten) en kan (iii), in het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor haar eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. Het is de openbare GVV niet toegestaan (rechtstreeks of onrechtstreeks) op te treden als bouwpromotor, tenzij deze activiteit slechts af en toe wordt verricht;
- dient ze een strategie te volgen die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden;
- dient ze bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal te stellen;
- dient ze beursgenoteerd te zijn, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- dient ze strikte regels na te leven betreffende belangenconflicten en de structuren voor interne controle.

De openbare GVV kan exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen aanhouden, die al dan niet het statuut van een institutionele GVV aannemen; De openbare GVV staat onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de FSMA).

Bijzondere regelgeving van toepassing op de openbare GVV

Vastgoedpatrimonium

De openbare GVV moet haar activa zodanig diversifiëren dat de beleggingsrisico's inzake vastgoed op passende wijze zijn gespreid, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat 'één enkel vastgoedgeheel vormt'.

Boekhoudkundige regels

De Europese wetgeving bepaalt dat de openbare GVV's, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationaal geldende IAS/IFRS-regels. Daarenboven moeten de openbare GVV's (en hun eventuele institutionele GVV's), in het kader van de toepassing van de Wet, hun enkelvoudige jaarrekening eveneens opstellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen.

Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel van de activa van een GVV vormen, moeten GVV's deze beleggingen waarderen aan hun reële waarde, met toepassing van de norm IAS 40.

Waardering

De reële waarde van een onroerend goed wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Bovendien actualiseert de deskundige deze reële waarde aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betreffende onroerend goed. Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

Daarnaast zal de vastgoeddeskundige ook in bepaalde specifieke situaties de reële waarde van het vastgoed waarderen. Dat is onder meer het geval wanneer de openbare GVV aandelen uitgeeft, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat.

De openbare GVV verricht geen afschrijvingen op haar vastgoedportefeuille.

Pay-out ratio

De openbare GVV moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde nettoresultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering en,
- de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast.

Deze verplichting is enkel van toepassing indien het nettoresultaat positief is en voor zover de vennootschap beschikt over een uitkeerbaar resultaat overeenkomstig het vennootschapsrecht.

Schulden en zekerheden

De geconsolideerde schuldgraad en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV is beperkt tot 65% van het totaal van de enkelvoudige activa of, al naargelang het geval, de geconsolideerde activa (na aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV en haar dochterondernemingen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa (na aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten), stelt de openbare GVV een financieel plan op met uitvoeringstijdschema waarin de maatregelen worden beschreven die tot doel hebben te vermijden dat de geconsolideerde schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa zou overschrijden.

Een GVV of haar dochtervennootschappen mogen enkel een hypotheek of andere zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de groep. Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheeken, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de GVV en haar dochtervennootschappen. Daarnaast mag geen enkele verleende hypotheek, zekerheid of garantie op meer dan 75% van de waarde van het bezwaarde goed betrekking hebben.

Fiscaal stelsel

De (openbare en institutionele) GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen.

De roerende voorheffing op de dividenden die worden uitgekeerd door een openbare GVV is in principe gelijk aan 27%¹. Deze roerende voorheffing werkt bevrijdend voor particuliere personen die in België gedomicilieerd zijn.

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fuseren met een GVV, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een GVV, zijn onderworpen aan een 'meerwaardenbelasting' (de zogenaamde 'exit taks') van 16,995% (dit is 16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). Deze 'exit taks' is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten.

STATUUT VAN "SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE ('SIIC')"

Het belastingstelsel van de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (Sociétés d'Investissements Immobiliers Côtées - SIIC) - ingesteld door de Loi de finances 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:

- de moedermaatschappij moet de structuur hebben van een naamloze vennootschap of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan worden toegelaten om genoteerd te worden op een beurs naar EU-recht;
- de hoofdactiviteit van de SIIC is de verhuring van onroerend goed;
- de aandelen in Ascencio mogen niet meer dan 60% aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen;

- De vennootschap geniet een vrijstelling van vennootschapsbelasting op het deel van de winst dat voortvloeit uit i) de verhuur van gebouwen, ii) meerwaarden op de realisatie van onroerende goederen, 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;
- De vennootschap moet een payout ratio respecteren 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-stelsel 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 de vennootschap voor het SIIC-stelsel opteert, leidt deze keuze tot de betaling over vier jaar van een 'Exit taks' 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 zijn onderworpen 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 de verantwoordelijkheid op zich te nemen voor de informatie in dit verslag, met uitzondering van de informatie die werd verstrekt door derden, waaronder de verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen;
- 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 situatie, 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 Beheersverslag 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 2015 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE BESTUURDERS EN HET EFFECTIEVE MANAGEMENT

De statutaire zaakvoerder van Ascencio cva verklaart op basis van de informatie die hem de afgelopen vijf jaar werd meegedeeld dat noch zijn bestuurders noch het effectieve management van de vennootschap:

- werden veroordeeld wegens fraude;
- werden veroordeeld, failliet verklaard, onder sekwester of in vereffening gesteld;
- het voorwerp zijn geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, en ook niet 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 meegedeeld:

- dat de bestuurders geen aandelen van de vennootschap bezitten, behoudens hetgeen in dit document werd uiteengezet onder "Governance-verklaring - Structuur van het aandeelhouderschap" betreffende Carl Mestdag;
- dat op 30/09/2015 Somabri bvba op 1.821 aandelen van Ascencio bezit;
- dat tot op heden geen enkel optierecht op de aandelen van de vennootschap werd verleend;
- dat er 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 situatie of de rentabiliteit van de vennootschap.

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	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
ZETEL VAN DE VENNOOTSCHAP	Avenue Jean Mermoz 1 Bât. H Bte 4 – 6041 Gosselies
ADRES FILIAAL	Tour Opus 12 – La Défense 9 – Esplanade du Général de Gaulle 77 – 92914 Paris La Défense
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 ALS OPENBARE GVV	dinsdag 28 oktober 2014
DUUR	onbepaald
COMMISSARIS	DELOITTE
RIK NECKEBROECK	JLL - Cushman & Wakefield - C.B.R.E. BNP Paribas Fortis Banque SA
VASTGOEDDESKUNDIGE	JLL
CUSHMAN & WAKEFIELD	37.096.608 EUR
C.B.R.E.	6.182.768
FINANCIËLE DIENSTVERLENING	BNP Paribas Fortis Bank nv
BALANSDATUM	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	37.096.608 EUR
AANTAL AANDELEN	6.182.768
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	521 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	123
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen handelsgebouwen

NOTA'S

NOTA'S

NOTA'S

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

MARC BRISACK

Vertegenwoordiger van Somabri BVBA
Algemeen directeur
marc.brisack@ascencio.be

MICHÈLE DELVAUX

Financieel directeur
michele.delvaux@ascencio.be

STÉPHANIE VANDEN BROECKE

Juridisch directeur
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be



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