

A consistent
10-years
Track
record

Jaarverslag 2016

10
Years


ascencio
quality in retail

INHOUDSOPGAVE

3	—	PROFIEL
4	—	RISICOFACTOREN
12	—	10 JAREN VAN FORSE GROEI
14	—	KERNCIJFERS
16	—	BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS
18	—	BEHEERVERSLAG
18	—	STRATEGIE
22	—	DEUGDELIJK BESTUUR
40	—	SYNTHESE VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN
46	—	VASTGOEDVERSLAG
66	—	VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN
68	—	ASCENCIO OP DE BEURS
70	—	AGENDA
71	—	FINANCIEEL VERSLAG
117	—	ALGEMENE INFORMATIE
121	—	WETTELIJK KADER
123	—	VERKLARINGEN
125	—	LEXICON



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 investeringen in winkel- of handelsruimten die overwegend in de stedelijke periferie liggen. De Vennootschap is actief in België, Frankrijk en Spanje.

De vastgoedportefeuille van **ASCENCIO** bestaat uit 108 gebouwen (exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten en activa bestemd voor de verkoop) met een totale oppervlakte van 415.980 m². Op 30 september 2016 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 572 miljoen EUR.

ASCENCIO is sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussel en ontplooit een coherente strategie die tot doel heeft haar resultaten op termijn te optimaliseren en een stabiel rendement te bieden aan 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). In Spanje heeft Ascencio CVA een dochtervennootschap opgericht en is in afwachting van een beslissing van de belastingadministratie omtrent een gelijkaardig statuut ("SOCIMI-statuu")¹.

Op 30 september 2016 bedroeg de beurswaarde van de Vennootschap 410 miljoen EUR.

1. Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.



RISICO-FACTOREN

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de belangrijkste risico's waarmee Ascencio wordt geconfronteerd, alsook van een aantal maatregelen die tot doel hebben de potentiële gevolgen van de onderkende risico's te compenseren en/of te beperken. Wanneer sommige van deze risico's zich zouden voordoen, is het waarschijnlijk dat de resultaten van Ascencio negatief beïnvloed worden.

1. MARKTRISICO'S

De algemene evolutie van de economische conjunctuur, beschouwd als systeemrisico, heeft gevolgen de vastgoedmarkt.

Ondanks de relatief gezonde situatie van de commerciële vastgoedmarkt, blijft het aanbod van kwaliteitspanden toenemen en evolueren de trends van de consument zeer snel. Ook kan de toename van de verkoop via het internet winkelketens doen twifelen over de noodzaak om fysieke winkels te openen (of open te houden). Om op deze trends te kunnen inspelen houdt Ascencio de kwaliteit van de ligging

die zij haar huurders ter beschikking stelt nauwlettend in de gaten onder meer door via digitale marketing de bekendheid van haar belangrijkste retailparken te promoten.

De belangrijkste trends op de Belgische, Franse en Spaanse markt voor handelsvastgoed worden uitvoerig toegelicht in het hoofdstuk "Vastgoedverslag" in dit jaarverslag.

Hieronder geven we de voornaamste marktrisico's, hun eventuele gevolgen en de risicobeperkende maatregelen weer:



BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE GEVOLGEN	RISICOBEPERKENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Economische conjunctuur Aanzienlijke verslechtering van de economische conjunctuur.	1. Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand. 2. Daling van de huurprijzen: druk op de huurprijzen tij-dens de onderhandeling van nieuwe huurovereen-komsten of (her) onderhandeling van lagere huurprijzen voor de vervaldag van de overeen-komsten. 3. Bevrozing van de indexe-ring van de huurprijzen. 4. Insolventie en/of faillisse-ment van de huurders. 5. Daling van de reële waarde van het vastgoed.	1. Behoud van een permanente dialoog om oplossingen te vinden die de belangen van elk van de betrokken partijen beschermen. Hiervoor beschikt Ascencio over een dynamisch team met beheerders en property managers. 2. Regionale diversificatie van de gebouwen. 3. Sectorale diversificatie: voeding, doe-het-zelfzaken, kleding, vrijetijdsbesteding. 4. Gemiddelde markthuurprijs. 5. Defensief karakter van de voedingssector binnen de portefeuille van Ascencio.
De markt van het handelsvastgoed Daling van de vraag naar handelsvastgoed, huurleegstand, druk op de huurvoorwaarden.	1. Daling van de bezettingsgraad. 2. Daling van de huurinkomsten. 3. Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten. 4. Daling van de reële waarde van het vastgoed De bezettingsgraad lag tijdens het voorbije boekjaar op 98,6%, lichtjes hoger dus dan tijdens het voorbije boekjaar.	1. Opvolging van de concurrentie in de sector. 2. Investeringsstrategie gericht op het 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. Permanente verbetering van de problematiek van de toegankelijkheid, de zichtbaarheid en de commerciële aantrekkelijkheid. 4. Flexibele speler op de markt commerciële vastgoedmarkt als antwoord op de noden van de klanten.
Deflatierisico De huurovereenkomsten van Ascencio worden in België aangepast aan de Gezondheidsindex, in Frankrijk aan de "Indice des coûts de construction" ("Index van de bouwkosten") of de "Indice des loyers commerciaux (« ILC »)" ("Index van de handelshuurprijzen") en in Spanje op basis van de Index des Consomptieprijzen (IPC, zodat deze inkomsten blootgesteld zijn aan het deflatierisico.	1. Verslechtering van het nettoresultaat van de vennootschap.	1. Wanneer de wet het toelaat beschermt Ascencio zich contractueel tegen het risico van negatieve indexering en wordt in haar huurovereenkomsten een clause met een "bodemhuurprijs" ingelast.
Liquiditeitsrisico van het aandeel Ascencio Ondanks een free float van 72,70% kampt het aandeel Ascencio nog steeds met een beperkte liquiditeit. Tijdens het boekjaar werden 527.576 aandelen verhandeld, wat neerkomt op een omloopsnelheid van 8,30% (tegen 519.831 en 8,40% op 30 september 2015). Voor meer informatie over de liquiditeit van het aandeel verwijzen we naar het hoofdstuk "Ascencio op de beurs" in dit jaarverslag.	1. Moeilijke toegang tot de kapitaalmarkt. 2. Imagoschade	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 "liquidity provider"-overeenkomst² met Bank Degroof Petercam. 3. Opbouwen van een vertrouwensrelatie met de bestaande aandeelhouders.

2. Dankzij dit contract kan men toezicht uitoefenen op de verhandeling van de effecten en eventueel ingrijpen om zoveel mogelijk te vermijden dat een toevallig en voorbijgaand onevenwicht tussen vraag en aanbod zou leiden tot belangrijke en ongerechtvaardigde koersschommelingen.

2. OPERATIONELE RISICO'S

Bij dit risico ontstaat bij de omzetting van de investeringsstrategie van de vennootschap tot een vastgoedvermogen dat geografisch en sectoraal gediversifieerd is. Het algemeen en technisch beheer van de Ascencio-portefeuille gebeurt in België voornamelijk intern, en in Frankrijk en Spanje gedeeltelijk extern. De operationele risico's houden verband met de vastgoedportefeuille ofwel met het beheer ervan.

Hieronder geven we de voornaamste operationele risico's, hun eventuele impact en de risicobeperkende maatregelen weer:

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE GEVOLGEN	RISICOBEPERKENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
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 en samenhangende investeringsstrategie. 2. Ervaring van de bestuurders en van de directie. 3. Procedure voor de geïnformeerde goedkeuring van de investeringen door de raad van bestuur op advies van het investeringscomité. 4. Strategische analyse van de risico's verbonden aan elke overname. 5. Beoordeling en interne en externe audit van elk overnamedossier.
Analyse van de investeringen Tekortkomingen tijdens de analyse van technische, juridische, financiële, fiscale en milieuaspecten in een overnamedossier en het risico op verborgen verplichtingen bij fusies, inbreng en splitsingen.	1. Geraamde rendementen worden niet gehaald. 2. Gebouwen beantwoorden niet aan de kwaliteitsnormen en -eisen van de vennootschap.	1. Strategische analyse van het vastgoed door de directie en de raad van bestuur. 2. Strikte due diligence van de technische, juridische -, financiële -, fiscale - en milieuaspecten, aangepast aan de marktnormen en de specifieke eigenschappen van elke overname. 3. Schatting door de vastgoeddeskundige van de vennootschap. 4. Onderhandeling met de verkopende partijen van activa/passiva-garanties en de gebruikelijke specifieke waarborgen.
Projecten in toekomstige staat van oplevering, herontwikkeling of met een nieuwe commerciële bestemming Risico verbonden met de verwerving 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 een bouwtoelating of een uitbatingvergunning te verkrijgen. 2. Niet gerechtvaardigde vertragingen en budgetoverschrijdingen. 3. Faillissement van onderaannemers. 4. Geraamde rendementen worden niet gehaald.	1. Begeleiding door externe adviseurs gespecialiseerd in herontwikkelingen of wijziging van de commerciële bestemming. 2. Samenwerking met ervaren ondernemingen die voldoende waarborgen qua professionaliteit en solvabiliteit. 3. Ascencio investeert niet in risicoprojecten. Projecten worden slechts gekocht of aangevat na het verkrijgen van de nodige vergunningen en na de commercialisering van de huuropervlaktes. 4. Onderhandeling met de onderaannemers van voldoende clausules en waarborgen voor de goede afloop van de werken en de oplevering aan de winkelketens.
Risico van negatieve evolutie van de reële waarde van het vastgoed onder invloed van vraag en aanbod op de huur- en investeringsmarkt	1. Negatieve gevolgen op het nettoresultaat, op de intrinsieke waarde (NAV OF Net Asset Value) per aandeel en op de schuldratio. 2. Impact op het vermogen dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden. Bij constante perimeter steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille licht ten opzichte van 30 september 2016 (2,6%). Op basis van de waardering van de vastgoedportefeuille op 30 september 2016 zou een bijkomende variatie in reële waarde van 1% van de vastgoedportefeuille een weerslag hebben in een orde van grootte van 5,7 miljoen EUR op het nettoresultaat, van 0,90 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,42% op de schuldratio. Ter vergelijking zou op 30 september 2015 een bijkomende variatie in reële waarde van 1% van de vastgoedportefeuille een weerslag hebben in een orde van grootte van 5,2 miljoen EUR op het nettoresultaat, van 0,84 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel en van 0,42% op de schuldratio.	1. Waardering per kwartaal van de portefeuille door meerdere vastgoeddeskundigen wat desgevallend kan leiden tot corrigerende maatregelen. 2. Investeringsstrategie 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 met verschillende types activa die aan verschillende tendensen onderhevig zijn.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE GEVOLGEN	RISICOBEPERKENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Risico van huurleegstand Onvoorziene omstandigheden zoals faillissement, verhuizingen,... Niet-hernieuwing op de vervaldag. Risico door de verplichte mogelijkheid tot opzegging van handelshuurovereenkomsten op elke driejaarlijkse vervaldag.	- Daling van de huurinkomsten. - Daling van de reële waarde van de portefeuille. - Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten. De Groep Mestdagh, de winkels van "Grand Frais" en van Carrefour vertegenwoordigen samen 30% van de jaarlijkse huurinkomsten van Ascencio. Het bedrag van de potentiële huurprijzen voor leegstaande ruimten bedraagt op de afsluitdatum van het boekjaar 548.000 EUR, tegenover 861.000 EUR op 30 september 2015. De lasten en kosten van leegstaande panden worden geschat op 10 tot 15% van het bedrag van het bedrag van de potentiële huurprijzen. De erelonen die vastgoedmakelaars aanrekenen om nieuwe huurders aan te trekken, bedragen ongeveer 15% (+ btw) van de huurgelden voor nieuwe huurovereenkomsten die dankzij hun tussenkomst worden afgesloten.	- 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. - Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over ruim honderd locaties in België (60%), Frankrijk (35%) en Spanje (5%). - Sectorale diversificatie en gespreide vervaldagen van huurovereenkomsten. - Dynamische en proactieve commerciële inspanningen voor de lege ruimten, onder begeleiding van gespecialiseerde medewerkers. - Onderhandeling over evenwichtige huurvoorwaarden, met inbegrip van evenwichtige compensatiebepalingen in geval van verbreking van de huurovereenkomst, met het oog op een duurzame contractuele relatie. Ascencio verleent slechts in zeer uitzonderlijke gevallen huurkortingen: het afgelopen boekjaar bedroegen die hoogstens 0,6% van de huurinkomsten. 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.	- 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,...). - Aantasting van de commerciële aantrekkelijkheid van de gebouwen die tot huurleegstand kan leiden. - Daling van de reële waarde van de gebouwen.	- Jaarlijkse planning en op middellange termijn grote werken die rekening houden met de eisen van de huurders. - Een aanzienlijk jaarbudget opgenomen in de cashflowprognoses van de vennootschap. - Vergelijkend onderzoek van de dienstverleners op basis van een offerteaanvraag en onderhandeling over geschikte waarborgen voor de goede afloop van de werken. - Beleid van periodiek onderhoud dat wordt opgevolgd door het Property-team en regelmatige bezoeken aan de sites met rapportering achteraf.
Risico van vernieling van gebouwen Schade veroorzaakt door brand, overstromingen, explosies of een andere natuurramp.	- Definitief of tijdelijk verlies van huurinkomsten. - Verhoging van de leegstand.	- Adequaat verzekeringsbeleid, conform de marktnormen. De polissen worden rechtstreeks gesloten door Ascencio, door de vereniging van mede-eigenaars of door de huurders zelf voor rekening van de verhuurder. De volledige portefeuille van Ascencio is verzekerd in herbouwnieuwwaarde. Voor meer informatie verwijzen wij naar het hoofdstuk "Vastgoedverslag" in dit jaarverslag. - Geografische spreiding van de portefeuille; slechts drie panden vertegenwoordigen meer dan 5% van de reële waarde van de portefeuille.
Insolventierisico van de huurders Risico van niet-betaling van de huurgelden en van faillissement ³ van de huurders.	- Daling van de huurinkomsten. - Onverwachte leegstand. - Gerechtskosten. - Kosten om opnieuw huurders aan te trekken. - Risico van herverhuur tegen een lagere prijs. Op 30 september 2016 bedragen de handelsvorderingen 4.603.000 EUR. De dubieuze vorderingen bedragen 387.000 EUR (tegen 579.000 EUR voor het vorige boekjaar) en vertegenwoordigen 1% van de totale huren van het afgelopen boekjaar.	- Precieze criteria voor de selectie van nieuwe huurders. - Dicht bij de huurders staan en frequente contacten. - Diversificatie naar sector en naar winkelketens. - Vooruitbetaling van de huurgelden en huurwaarborgen om een deel van de eventueel niet nagekomen verplichtingen te dekken. - Strikte procedures voor de opvolging van vorderingen. Voor meer informatie over de staat van de vorderingen verwijzen we naar het hoofdstuk 'Financieel verslag' in dit verslag.

3. Op te merken valt dat tijdens het boekjaar drie huurders in België en twee huurders in Frankrijk failliet verklaard zijn. Twee van onze Franse huurders zitten bovendien in een procedure van "redressement judiciaire" (WCO).

3. FINANCIËLE RISICO'S

Ascencio voert een beleid dat erop gericht is haar een brede toegang tot de kapitaalmarkt te verzekeren. 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 financieel beheer, van hun potentiële impact en van de maatregelen om de risico's te beperken en te beheersen.

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE GEVOLGEN	RISICOBEPERKENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Renterisico Renteschommelingen en verhoging van de kredietmarges. Het renterisico heeft enkel betrekking op de schuld met variabele rente. Tijdens het voorbije boekjaar kwam het gemiddelde kostenpercentage van de financiële schulden (inclusief marges) uit op: - 3,09% na impact van de renteaftrekkingsinstrumenten (rentelasten betaald in het kader van de IRS). - 1,38% voor impact van de renteaftrekkingsinstrumenten (m.a.w. de rentelasten betaald in het kader van de IRS).	1. Verhoging van het kostenpercentage van de schulden. 2. Verslechtering van het nettoresultaat van de vennootschap. 3. Verslechtering van het uit te keren resultaat.	1. Ascencio voert 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 schulden per 30 september 2016 bestaan uit: - 177.006.000 EUR schulden met variabele rente ⁴ . - 58.489.000 EUR schulden met vaste rente. 2. Diversificatie van de financieringsvormen. 3. Kredieten aan vaste rentevoeten en gebruik van renteaftrekkingsinstrumenten. 4. Regelmatige spreiding van de vervaldagen van de aangegane kredietovereenkomsten. De maatregelen om het renterisico en de schommeling van kredietmarges te beperken komen uitvoerig aan bod in de Toelichtingen 3, 15 en 16 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarverslag.
Liquiditeitsrisico Onbeschikbaarheid van de financiering of van de gewenste looptijd. Dit risico moet samen gezien worden 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 zoals hierna toegelicht vastgesteld is op 65%.	1. De niet-vernieuwing of opzegging van de bestaande kredietlijnen, met als gevolg extra herstructureringskosten en eventueel hogere kosten die aan de nieuwe kredieten verbonden zijn. 2. Onmogelijkheid tot financiering van de aangekochte panden, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt. 3. Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden.	1. Voorzichtig financierings- en renteaftrekkingsbeleid. 2. Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervaldagen (kredietlijnen, thesauriebewijzen, leasing). 3. Spreiding van de bankrelaties. 4. Strikt thesauriebeleid. 5. Degelijke referentieaandeelhouders Op 30 september 2016 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 255 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen en een Franse bank. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tusschen 2016 en 2023. Op 30 september 2016 kan Ascencio op deze kredietlijnen nog 54,7 miljoen EUR opnemen. Op 30 september 2016 bedraagt de schuldratio van Ascencio 42,7%. Na de aan de algemene vergadering van 31 januari 2017 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 46,2% op geconsolideerde basis, onder overigens gelijke omstandigheden. De financiële schulden per 30 september 2016 bedragen 235.495.000 EUR, waarvan 48.772.000 EUR vervalt tijdens het boekjaar 2016/2017. Op 30 september 2016 was het bedrijfskapitaal van de vennootschap negatief ten belope van 39,1 miljoen EUR, doordat een gedeelte van de langetermijnkredieten (36 miljoen EUR) vervalt binnen het jaar na de afsluitdatum van het boekjaar. Deze kredietlijnen worden hetzij hernieuwd hetzij vervangen door nieuwe financieringen.

4. Vóór impact van de renteaftrekkingsinstrumenten.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE GEVOLGEN	RISICOBEPERKENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Risico's verbonden aan de tegenpartijen Insolventie van de financiële of bancaire tegenpartijen.	1. Onmogelijkheid tot financiering van de aangekochte panden, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt. 2. Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden.	1. Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervaldagen (kredietlijnen, thesauriebewijzen, leasing). 2. Spreiding van de bankrelaties.
Afdekkingsinstrumenten Risico van variatie in de reële waarde van de afgeleide producten die tot doel hebben het renterisico in te dekken.	1. Complexiteit, volatiliteit en mogelijke forse schommeling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en impact op de NAV zoals gepubliceerd in IFRS ⁵ en op het resultaat. 2. Tegenpartijrisico.	1. De schommeling van de werkelijke waarde van de afdekkingsinstrumenten is een niet-gerealiseerd en niet-cash-element en wordt afzonderlijk in de rekeningen opgenomen om de analyse ervan te vergemakkelijken. Tijdens het afgelopen boekjaar vertaalde het verloop van de rentecurve zich voor Ascencio in een positieve wijziging van de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (162 miljoen EUR) tegenover een negatieve wijziging van 2.364.000 EUR voor het vorige boekjaar. Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) lasten ten belope van 1,78 miljoen EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentedaling met 25 basispunten zou een effect van 0,28 EUR hebben op de intrinsieke waarde per aandeel. 2. Alle producten worden aangehouden met het oog op afdekking en niet voor speculatieve doeleinden.
Wisselkoersrisico Risico op koersschommelingen voor valuta buiten de eurozone.	Ascencio investeert uitsluitend in België, Frankrijk en Spanje. Alle huurprijzen en kredieten zijn uitgedrukt in euro. De vennootschap loopt bijgevolg geen enkel valutarisico.	NVT.
Risico verbonden aan de verplichtingen die deze kredietovereenkomsten inhouden De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredietovereenkomsten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichte vervroegde terugbetaling met zich meebrengen, in het geval ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze overeenkomsten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenanten).	1. Eventuele opzegging van de kredietovereenkomsten in geval van niet-naleving van de convenanten en dus extra herfinancieringskosten.	1. De vennootschap onderhandelt met haar tegenpartijen marktconforme covenanten die overeenstemmen met haar inschatting van de evolutie van deze parameters.
Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen In het kader van dit artikel kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Er mag immers geen uitkering gebeuren indien op de afsluitdatum 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.	1. 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 overboeken naar de reserves. Voor meer informatie over de berekening van artikel 617 en de resterende marge verwijzen we naar het hoofdstuk 'Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen' in dit jaarverslag.

5. Aangezien de door Ascencio gekozen afdekkingsinstrumenten niet voldoen aan de criteria voor administratieve verwerking van afdekkingstrans-acties (hedge accounting) in de zin van IAS 39, is de Vennootschap volgens de IFRS-boekhoudnormen verplicht de positieve of negatieve variatie in de reële waarde van deze instrumenten integraal te verwerken in de resultatenrekening van de vennootschap (IAS 39 - Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten).

4. RISICO'S VERBODEN AAN DE REGELGEVING EN OVERIGE RISICO'S

Ascencio is een gereguleerde vastgoedvennootschap en moet haar vergunning behouden om te kunnen genieten van het gunstige fiscale statuut. Bovendien moet de vennootschap het Wetboek van Vennootschappen naleven evenals specifieke regelgeving op het vlak van stedenbouw en milieu, zowel in België als in Frankrijk en Spanje. Aangezien Frankrijk noch Spanje het land van herkomst van Ascencio zijn, 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	MOGELIJKE GEVOLGEN	RISICOBEPERKENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
GJV-stelsel⁶ Niet-naleving van het wettelijke GJV-stelsel/SIIC-statuuut 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 GJV-sector vertegenwoordigen, waaronder met name Be-REIT. 4. Voortdurende opvolging in nauwe samenwerking met gerenommeerde advocatenkatoeren en fiscalisten.
Wijziging van de internationale boekhoudregels ("IFRS")	1. Invloed op de rapportering, de eisen op het vlak van kapitaal en het gebruik van financiële producten.	1. Voortdurende opvolging van de evolutie 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 ⁷ . De exit-taks wordt in België berekend overeenkomstig de bepalingen van circulaire Ci. RH. 423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing te allen tijde kan worden gewijzigd. Het huidige principe is dat de werkelijke waarde, zoals bedoeld in de bovengenoemde circulaire, wordt berekend na aftrek van de registratierechten en/of de btw. Deze werkelijke waarde verschilt van (en kan dus lager liggen dan) de reële waarde van het goed zoals opgenomen in de IFRS-balans van de vennootschap.	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 wetwijzigingen met de hulp, wanneer nodig van gespecialiseerde consultants terzake. 2. Deelname van de vennootschap aan organisaties die de GJV-sector vertegenwoordigen, waaronder met name Be-REIT.

6. De Wet van 12 mei 2014 en het bijbehorende Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vast-goedvennootschappen.

7. De exit-taks is een belasting gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE GEVOLGEN	RISICOBEPERKENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Wijzigingen van de wetgeving inzake handelsvestiging en 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.
Mogelijke wijzigingen 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 van een site saneringskosten op zich genomen, met name in Hannut. Voor deze kosten werden 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 bedraagt het saldo van de voorziening 238.000 EUR op 30 september 2016. 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 meegerekend kunnen worden in de uiteindelijke aankoopprijs.
Mogelijke wijzigingen van de regelgeving Er kan nieuwe wetgeving of regelgeving in voege treden of aangepast worden. Bovendien kan elke wetgeving of regelgeving in de toepassing ervan op een nieuwe manier geïnterpreteerd worden door de autoriteiten of rechtbanken.	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.

5. OVERIGE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	MOGELIJKE GEVOLGEN	RISICOBEPERKENDE FACTOREN EN MAATREGELEN
Risico verbonden aan de teamleden Risico verbonden aan het onverwacht vertrek van een medewerker.	1. Negatief impact op de ontwikkeling en de groei van de vennootschap. 2. Tijdelijke verstoring van de organisatie van de vennootschap.	1. Personeelsbeleid gericht op persoonlijke ontwikkeling, en op de waarden van de onderneming. 2. Opzet van een backupsysteem en van permanente beschikbaarheid. 3. Kennisdeling.

ASCENCIO

10 Jaren van Forse groei

OPRICHTING VAN ASCENCIO.

Erkenning als
beleggingsvennootschap
met vast kapitaal
("Vastgoedbevak").



2006



VERWERVING
VAN EEN
RETAILPARK
IN JEMAPPES.

2008

SUCCES VAN DE KAPITAALVERHOOGING TEN BELOPE VAN 40 MILJOEN EUR.

Verwerving van vijf nieuwe "Grand Frais"-
winkels.

Ascencio verwerft een retailpark op plan in
het kader van een VEFA ("Vente en État Futur
d'Achèvement" of verkoop in toekomstige staat
van oplevering) in de omgeving van Avignon.

Ascencio koopt "Le Parc des Bouchardes" in de
buurt van Mâcon.

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



2011

2012

2007



BEURSGANG VAN ASCENCIO.

Overname van acht
commerciële sites,
voornamelijk in de
regio Luik.

Verwerving van een
winkelcentrum in
Hannut.

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

2010

OPENING VAN HET FRANSE BIJKANTOOR.

Aanneming van het SIIC-statuuut.

Ascencio verwerft zeven winkels
die worden uitgebaat onder de
innoverende merknaam "Grand
Frais" in Frankrijk.



ASCENCIO VOERT EEN KAPITAALVERHOOGING DOOR TEN BELOPE VAN 2.425.282 EUR.

Ascencio voert op 17 december 2012 een
kapitaalverhoging door ten belope van
2.425.282 EUR, door inbreng in natura van
vijf gebouwen gehouden door een derde en
bezuwaard met een recht van erfpacht en een
leasing ten gunste van Ascencio.

Ascencio verwerft een retailpark in Caen.
Verwerving van twee nieuwe "Grand Frais"-
winkels.

Opening van het retailpark van Avignon, in
Pontet, dat in 2011 op plan werd verworven in
het kader van een VEFA.

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



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 verwerft het commercieel complex "Les Portes du Sud" in de belangrijkste handelszone van Chalon-sur-Saône. In dit recent geopende retailpark (2009-2010) bevinden zich meerdere winkels waaronder Kiabi, Animalis, Sport 2000 en Maxy Toys.

ASCENCIO VERWERFT 34.538 m² COMMERCEEL VASTGOED.

Ascencio heeft op 23 december 2015 al haar eigendommen in Verviers verkocht aan de Stad Verviers.

Op 22 december 2015 heeft Ascencio de aankoop afgerond van drie winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais" (6.600 m²), door overname van drie burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI of Sociétés Civiles Immobilières). De winkels bevinden zich in Guyancourt (ten zuidwesten van Paris), La Teste de Buch (in het departement Gironde) en in Viriat (ten noorden van Bourg-en-Bresse). Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,0 miljoen EUR aan huurinkomsten op. In maart en april 2015 verwerft Ascencio vier handelspanden in Frankrijk, in Bourgoin-Jallieu, Isle d'Abeau, Chanas et Choisey. Deze gebouwen zijn volledig verhuurd (o.m. aan Aldi, Stockomani, Sport 2000, Planète Cash, Satoriz, Grand Frais...). Ze hebben een totale oppervlakte van 9.900 m².

Op 17 maart 2015 verwierf 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.

Op 11 maart 2015 verwerft 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.

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

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

2015

2013

2014

ASCENCIO VERKRIJGT HET GVV-STATUUT.

Op 18 december 2014 wordt Ascencio erkend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV). Ascencio voltooit op 31 maart 2014 met succes een tweede kapitaalverhoging ten belope van 81.502.605 EUR, via de uitgifte van 1.811.169 nieuwe aandelen. Ascencio vervolledigt het retailpark van Rots dat in 2011 werd verworven, via de verwerving op plan van vijf nieuwe winkelunits die verhuurd zijn aan Décathlon en aan La Foir'Fouille.



2016

ASCENCIO 10 JAREN VAN FORSE GROEI.



Op 26 september 2016 heeft Ascencio een portefeuille met 16 niet-strategische handelspanden verkocht met een totale oppervlakte van om en bij de 15.000 m², en tevens een industrieel gebouw te Braine-l'Alleud (met 2.630 m² kantoren en opslagruimte).

Op 16 september 2016 heeft Ascencio een BUT-winkel verworven in de handelszone van Houdemont, in de buurt van Nancy.

Op 31 mei 2016 heeft Ascencio een magazijngebouw, gelegen in Heppignies met een oppervlakte van 9.879m², verkocht.

Ascencio heeft overigens de site in Caen vergroot om aan haar huurder Intersports de mogelijkheid te bieden uit te breiden met een bijkomende oppervlakte van 1.340 m².

Op 1 maart 2016 heeft Ascencio een eerste transactie op de Spaanse vastgoedmarkt gerealiseerd en drie Worten-winkels gekocht met een totale oppervlakte van 11.828 m². Deze winkels liggen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia.

In februari 2016 biedt Ascencio haar aandeelhouders de mogelijkheid om het dividend uitgekeerd te krijgen in de vorm van nieuwe aandelen. Dankzij het succes van deze operatie (aanvaard voor 68%) groeit het eigen vermogen van de Vennootschap met bijna 9,6 miljoen EUR. De financiële voorwaarden van deze transactie zijn beschikbaar in de informatieve nota op de internetsite van de vennootschap.

Kerncijfers

PORTEFUILLESPREIDING (% VAN DE REËLE WAARDE)	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
België	60,3%	67,8%	68,0%
Frankrijk	34,8%	32,2%	32,0%
Spanje	4,9%	0,0%	0,0%
WAARDE VAN HET VERMOGEN (IN 000 EUR) ⁽¹⁾			
Reële waarde	572.132	520.974	476.755
Investeringswaarde	593.131	538.551	490.330
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN 000 EUR)			
Vastgoedresultaat	38.462	35.465	32.453
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	32.870	30.338	27.507
Operationeel resultaat	47.995	27.860	27.157
Courant nettoresultaat ⁽⁵⁾	25.017	22.938	19.266
Nettoresultaat	40.237	22.547	14.170
Brutodividend	20.367	18.857	15.395
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (IN EUR)			
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen in omloop	6.364.686	6.182.768	5.131.646
Vastgoedresultaat	6,04	5,74	6,32
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	5,16	4,91	5,36
Operationeel resultaat	7,54	4,51	5,29
Courant nettoresultaat ⁽⁵⁾	3,93	3,71	3,75
Nettoresultaat	6,32	3,65	2,76
Brutodividend ⁽²⁾	3,20	3,05	3,00
Nettodividend ⁽³⁾	2,34	2,23	2,25
GECONSOLIDEERDE BALANS (IN 000 EUR)			
Eigen vermogen	318.032	287.620	274.143
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	248.852	224.128	188.073
Schuldratio ⁽⁴⁾	42,69%	42,19%	38,14%
Totaal aantal aandelen bij de afsluiting van het boekjaar	6.364.686	6.182.768	6.037.230
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR, voor uitkering)	49,97	46,52	45,41

(1) Exclusief projectontwikkelingen.

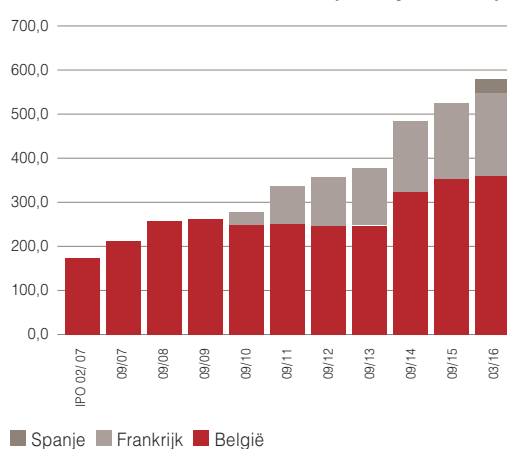
(2) Voor 2016/2017 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2017.

(3) Op basis van een onroerende voorheffing van 30% in 2017, van 27% in 2016 en 25% in 2015.

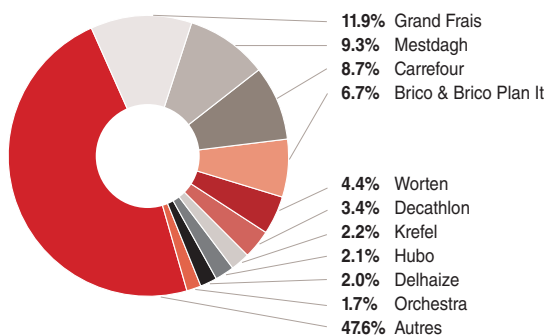
(4) Deze schuldratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014.

(5) Dit is een Alternatieve Prestatiemaatstaf ("APM") gebruikt door Ascencio waarvan de definitie, de toepassing en de reconciliatie terug te vinden zijn in het Lexicon van de APM's aan het einde van dit jaarverslag.

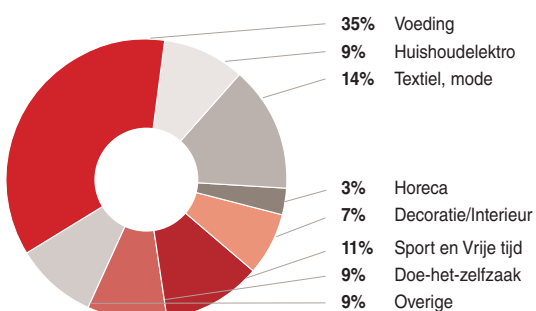
GROEI VAN DE PORTFEUILLE (in miljoen EUR)



TOP 10 HUURDERS



COMPLEMENTARITEIT VAN DE SECTOREN



JAARLIJKSE HUURINKOMSTEN

40 MILJOEN EUR

REGELMATIGE GROEI VAN HET DIVIDEND

>3 EUR

NETTO COURANT RESULTAAT

25 MILJOEN EUR

300
HUURDERS

>120
GEBOUWEN

10 Jaren Van forse groei en expansie

Geachte aandeelhouders,

Met veel plezier richten wij ons tot u op het moment dat Ascencio zich voorbereidt op de tiende verjaardag van haar beursnotering.

Aan iedereen die vanaf de eerste dag in ons geloofd heeft, en aan al wie zich daar sindsdien heeft bij aangesloten, zeggen wij: Dank u!

Tijdens deze eerste tien jaren is Ascencio trouw gebleven aan haar strategie: investeren in handelspanden in de periferie, die verhuurd zijn aan bekende winkelketens en in zones liggen met een belangrijk verzorgingsgebied.

KORT OVERZICHT...

Wij zijn in 2007 begonnen met een portefeuille van 170 miljoen EUR en ons vastgoed was uitsluitend in België gelegen. Vanaf 2010 hebben we vastgoed aangekocht in Frankrijk (meerdere retailparken en ook 18 "Grand Frais"-

winkels, waarvan de drie laatste in december 2015. En tot slot hebben we dit jaar een nieuwe grens overgestoken door in maart 2016 in Spanje eigenaar te worden van 3 winkels die verhuurd zijn aan de keten Worten (huishoudapparaten) en gelegen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia. Daarmee sluiten we het boekjaar 2015-2016 af met een portefeuille van 572 miljoen EUR (na investeringen van om en bij de 60 miljoen EUR tijdens de laatste 12 maanden en de verkoop van strategisch minder belangrijk vastgoed voor net geen 20 miljoen EUR).

ZEKERE KASSTROMEN

Ascencio zorgt ervoor om haar kasstromen veilig te stellen door in haar investeringsstrategie de kwaliteit van de ligging van haar vastgoed voorrang te verlenen. Onze zeer hoge bezettingsgraad is het beste bewijs van het succes van deze strategie. Dit is des

te opmerkelijker aangezien we momenteel door een crisisperiode gaan in het consumentenverbruik, omdat de impact van het moeilijk economisch klimaat nog versterkt wordt door de herinnering aan de aanslagen in België en ook in Frankrijk.

HANDELSPANDEN IN DE PERIFERIE

In deze omstandigheden blijven de handelszaken in de periferie een geliefde bestemming voor de consument in zoverre de kwaliteit van de gebouwen, het gediversifieerd commercieel aanbod, de toegankelijkheid en de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd zijn. Deze elementen worden alsmaar belangrijker gezien de toegenomen concurrentie van de e-commerce.

Het succes van retailparken in de periferie wordt bevestigd door de komst van nieuwe winkelbedrijven die zich tot nog toe enkel vestigden in het stadscentrum of in winkelcentra. H&M, Veritas, Orchestra, Cassis Paprika en Club zijn hiervan de beste voorbeelden. De consument kan zo zijn inkomen doen in deze winkels die zich vlak bij zijn woonplaats gevestigd hebben.



“De handelszaken in de periferie een geliefde bestemming voor de consument in zoverre de kwaliteit van de gebouwen, het gediversifieerd commercieel aanbod, de toegankelijkheid en de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd zijn.”

Marc Brisack
Algemeen Directeur





“Aan iedereen die vanaf de eerste dag in ons geloofd heeft, en aan al wie zich daar sindsdien heeft bij aangesloten, zeggen wij: DANK U!”

Carl Mestdagh
Voorzitter van
de Raad van Bestuur

EEN STEVIGE FINANCIËLE BASIS

Ascencio is steeds gegroeid op basis van een stevige financiële positie. In het verleden werd het eigen vermogen versterkt na twee kapitaalverhogingen, 40 miljoen EUR in 2010 en 80 miljoen EUR in 2014. Bovendien hebt u de voorbije twee jaren steeds erg positief gereageerd op ons voorstel om uw dividenden te ontvangen in de vorm van nieuwe aandelen. Wij sluiten het boekjaar af met een schuldratio van 42,7%, wat een investeringspotentieel inhoudt van bijna 60 miljoen EUR dat met schulden kan gefinancierd worden.

Bij de huidige lage of zelfs negatieve rente blijft de risicopremie van vastgoed aantrekkelijk. Wij hebben immers een daling van de kapitalisatierentevoet op de investeringsmarkt waargenomen (de huidige rendementen liggen tussen de 5% en 6% voor de beste locaties in de periferie); de marginale kost van langetermijnschulden op 5 of 10 jaar is onder de drempel van de 2 à 2,50% gedaald. Beroep doen op het hefboomeffect van de schuldenlast waarover wij nog steeds beschikken kan tijdens de volgende boekjaren leiden tot een verbeterd resultaat per aandeel.

MOOIE RESULTATEN

De jaarlijkse ontvangen huurgelden hebben het bedrag van 38 miljoen EUR overschreden. Dit bedrag is verdeeld over 3 landen, 120 sites en meer dan 300 huurovereenkomsten. Onze portefeuille is dus goed gediversifieerd. Ons courant nettoresultaat bedraagt bijna 25 miljoen EUR; volgens onze vastgoeddeskundigen bedraagt de (niet-gerealiseerde) meerwaarde van onze vastgoedportefeuille 15 miljoen EUR.

EN EEN VERHOOGD DIVIDEND

Dankzij deze goede resultaten kunnen wij de uitkering voorstellen van een brutodividend van 3,20 EUR per aandeel, een toename met 4,9% ten opzichte van het vorig boekjaar. Ondanks de stijging van het aandeel, dat in augustus 2016 met 65 EUR zijn hoogste koers bereikte, geeft dit een brutorendement van 4,96% wat duidelijk boven de tarieven ligt van andere spaarproducten zoals spaarrekeningen en staats- of bedrijfsobligaties.

Tevens is het belangrijk om erop te wijzen dat, ondanks de stijging van het voorgestelde dividend, de payout-ratio onder de 85% van het gecorrigeerde enkelvoudig nettoresultaat blijft.

TOT BESLUIT

De eerste tien jaren van het bestaan van Ascencio eindigen dus op een positieve noot.

In een omgeving met vele uitdagingen geeft dit uitzicht op een veelbelovende toekomst.

Wij danken u voor uw vertrouwen en zullen samen met de Raad van bestuur en het ganse Ascencio-team op de ingeslagen weg van deze “success story” verdergaan.

Marc Brisack⁸
Algemeen directeur

Carl Mestdagh⁹
Voorzitter van de
Raad van bestuur

PORTEFEUILLE

572 miljoen EUR

MEERWAARDE

15 miljoen EUR

8. Sprl Somabri.

9. Sprl CAI.



Beheer- verslag¹⁰

Ascencio benut haar erkende expertise op het vlak van handelsvastgoed om haar bestaande vermogen te beheren, en waakt erover nieuwe kwaliteitsvolle investeringen te verrichten. De doelstelling daarbij is een gestage groei van het resultaat, van de cashflow en van de waarde per aandeel realiseren.

STRATEGIE - HANDELSVASTGOED IN DE PERIFERIE

Kwaliteit staat voorop

Ascencio benut haar erkende expertise op het vlak van handelsvastgoed om haar bestaande vermogen te beheren, en waakt erover nieuwe kwaliteitsvolle investeringen te verrichten. De doelstelling daarbij is een gestage groei van het resultaat, van de cashflow en van de waarde per aandeel realiseren. 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, Franse en Spaanse steden. In de nabije toekomst kan Ascencio haar activiteiten uitbreiden naar andere landen van de eurozone, na een grondige analyse van de commerciële opportuniteiten en van de financiële en fiscale aspecten.

Operationele prestaties

Door te investeren in kwalitatief hoogstaande projecten, de kosten van 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 algemene kosten) maar houdt zich bij renovaties aan de eisen op gebied van duurzaamheid om haar langetermijnontwikkeling veilig te stellen.

Op financieel vlak heeft de onderneming in die zin voorzichtige maatregelen

10. Dit jaarverslag is gebaseerd 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 internetsite van de vennootschap of door eenvoudig daarom te verzoeken bij de vennootschap.

getroffen om de rente in te dekken om de volatiliteit van de rentelasten te vermijden en de voorspelbaarheid van het courant nettoresultaat te verbeteren met behoud van de blootstelling aan een relatief beperkt risico (behoudens uitzonderlijke gebeurtenissen).

Aanbieden van een stabiel dividend

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

Wij herinneren er aan dat overeenkomstig artikel 13 van het KB op de GVV de vennootschap verplicht is als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen

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

De verplichting voorzien in artikel 13 van het Koninklijk besluit over de GVV laat de toepassing van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen onverlet

zoals beschreven wordt in het hoofdstuk "Risicofactoren" in dit jaarverslag.

Strategische desinvesteringen

De markt van winkel- of handelsruimten in België, Frankrijk en Spanje is een relatief volgroeide nichemarkt met meer perspectieven dan de markt voor woonvastgoed, industrieel vastgoed of kantoorvastgoed. Om haar activiteiten meer toe te spitsen op handelsvastgoed, is Ascencio al enkele jaren bezig met het geleidelijk verkopen van de semi-industriële gebouwen en de kantoorgebouwen die bij de oprichting in de vennootschap werden ingebracht. Daarbij komt dat een aantal commerciële panden die slechts beperkte vooruitzichten bieden voor een ontwikkeling op middellange of lange termijn tijdens de volgende boekjaren kunnen verkocht worden.

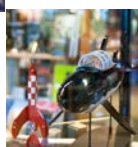
De bezettingsgraad doen toenemen

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. Daarvoor volgt de onderneming een commercieel beleid dat wil vooruitlopen op het vertrek van bepaalde huurders en andere winkelbedrijven wil vinden die de vrijgekomen ruimtes wil innemen.

De keuze van kwalitatieve huurders

Om het solvabiliteitsrisico van haar huurders te beperken, verkiest Ascencio te verhuren aan nationale of internationale winkelketens, waarvan de financiële gezondheid regelmatig beoordeeld wordt. 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.



ANDERE INVESTERINGSBEPERKINGEN

Diversificatie- of spreidingsbeginsel

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

Deelnemingen in andere ondernemingen

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

Verbodsbepalingen

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

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

Overige investeringsbeperkingen

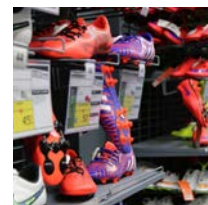
Op grond van de toepasselijke wetgeving mag de vennootschap alleen bijkomend of tijdelijk en met inachtneming

van de statutaire voorwaarden beleggen in effecten en niet-toegewezen liquide middelen bezitten.

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

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

Tot slot mag de vennootschap enkel een hypotheek verlenen of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten. Het totale bedrag dat gedekt is door die hypotheeken, zekerheden of garanties, mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van haar onroerend goed. Daarnaast mag geen enkele verleende hypotheek, zekerheid of garantie op meer dan 75% van de waarde van het bezwaarde goed betrekking hebben.



OP 1 MAART 2016 HEEFT ASCENCIO EEN EERSTE TRANSACTIE OP DE SPAANSE VASTGOEDMARKT GEREALISEERD EN DRIE WORTEN-WINKELS GEKOCHT MET EEN TOTALE OPPERVLAKTE VAN

11.828 m²

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET BOEKJAAR

Fusie door absorptie van een dochteronderneming

Op 13 april 2016 heeft de Raad van bestuur van Ascencio de fusie door opsorping vastgesteld van Primmodev SA, eigenaar van de site te Couillet-Bellefleur, met terugwerkende kracht tot 1 april 2016.

Investerings¹¹

Tijdens het boekjaar 2015/2016 realiseerde Ascencio meerdere overnames in Frankrijk en in Spanje:

- op 22 december 2015 heeft Ascencio de aankoop afgerond van drie winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam Grand Frais (6.600 m²), door overname van de deelbewijzen van drie Franse SCI's. De winkels bevinden zich in Guyancourt (ten zuidwesten van Paris), La Teste de Buch (in het departement Gironde) en in Viriat (ten noorden van Bourg-en-Bresse). Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1 miljoen EUR aan huurinkomsten op;
- op 1 maart 2016 heeft Ascencio een eerste transactie op de Spaanse vastgoedmarkt gerealiseerd en drie Wortel-winkels gekocht met een totale oppervlakte van 11.828 m². Deze winkels liggen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia. Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op;
- op 16 september 2016 heeft Ascencio een BUT-winkel verworven in de handelszone van Houdemont, bij Nancy. De BUT-winkel, met een totale oppervlakte van 7.000 m² waarvan 4.000 m² verkoopruimte, stelt bijna 230 parkeerplaatsen ter beschikking van zijn klanten. Deze winkel werd geopend in december 2014 en is de flagshipstore van de keten in Lotharingen.

Ascencio heeft overigens de site in Caen vergroot om aan haar huurder Intersports de mogelijkheid te bieden uit te breiden met een bijkomende oppervlakte van 1.340 m².

Desinvesteringen¹²

Ascencio heeft op 23 december 2015 naast het shoppingcenter Grand Bazar al haar eigendommen in Verviers verkocht aan de stad Verviers.

Op 31 mei 2016 heeft Ascencio een magazijngebouw, gelegen in Heppignies met een oppervlakte van 9.879m², verkocht.

Tot slot heeft Ascencio op 26 september 2016 17 niet-strategisch gelegen panden in Wallonië verkocht.

Financiering

Gedurende het boekjaar 2015/2016 werden nieuwe kredietovereenkomsten afgesloten met Belgische en Franse financiële instellingen, voor de volgende bedragen en looptijden:

- 5 miljoen EUR voor onbepaalde duur aan een variabele rente;
- 20 miljoen EUR voor een duur van 7 jaar tegen een vaste rente.

Er werd bovendien een kredietovereenkomst van 20 miljoen EUR verlengd voor een looptijd van 7 jaar waarvan een deel ten belope van 12,5 miljoen EUR met een vaste rente, het saldo met variabele rente.

Om de kostprijs van haar kredieten te beperken heeft Ascencio bovendien sinds juni 2016 een Commercial Paper-programma uitgegeven voor een bedrag van maximum 50 miljoen EUR. Op 30 september 2016 werd dit programma gebruikt voor kortlopende vorderingen voor een bedrag van 21 miljoen EUR. Tegenover dit programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen staat een zgn. "backup-lijn" binnen de kredietlijnen die kan gebruikt worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten.

Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

Risico's en onzekerheden

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

Gebruik van financiële instrumenten

Dankzij het financieel beheer heeft Ascencio een permanente toegang tot kredieten en worden ook de renterisico's opgevolgd en beperkt.

Het gebruik van financiële instrumenten (uiteengezet in het hoofdstuk "financiële risico's) in het Hoofdstuk "Risicofactoren" in dit jaarverslag wordt gedetailleerd uiteengezet in de Toelichtingen 3, 15 en 16 van het geconsolideerd jaarverslag. De volgende elementen komen er aan bod: structuur van de schuld, renterisico, risico verbonden aan de kredietmarges, liquiditeitsrisico, risico op tegenpartijen en risico's door de verplichtingen opgenomen in kredietovereenkomsten.

Bijkantoor

De vennootschap heeft een bijkantoor geopend in Frankrijk.

Daarnaast heeft Ascencio deelnemingen in een Belgisch filiaal, negentien Franse SCI's en een Spaans filiaal zoals blijkt uit het overzicht hieronder.

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op de datum van de opstelling van dit jaarverslag zijn er geen markante feiten te melden.

11. Deze investeringen werden verworven aan een prijs die overeenstemt met de waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige, zoals voorzien in artikel 49 §1 van de GVV-wet.

12. Deze desinvesteringen zijn uitgevoerd aan een prijs die hoger ligt dan de waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige, zoals voorzien in artikel 49 §1 van de GVV-wet.

VERKLARING

INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

DEUGDELIJK BESTUUR

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur is in overeenstemming met de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009¹³ ("Code 2009") alsook met de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van vennootschappen¹⁴.

Ascencio levert inspanningen om de Code 2009 strikt te volgen, maar heeft evenwel geoordeeld dat de toepassing van bepaalde principes of gedragslijnen van de Code niet was afgestemd op haar eigen structuur. Wat betreft de toepasbaarheid op Ascencio van de regels inzake deugdelijk bestuur ("Corporate Governance") dient immers rekening te worden gehouden met het

specifieke karakter van de organisatie van de 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 duidelijk standpunt ter zake in te nemen.

Ascencio voldoet niet aan de volgende punten van de Code 2009:

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

Het Corporate Governance Charter beschrijft de krachtlijnen inzake deugdelijk bestuur van Ascencio CVA en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio NV. Het charter kan worden geraadpleegd op de internetsite van de vennootschap (www.ascencio.be).

Dit charter wordt aangevuld met de volgende documenten die er integraal deel van uitmaken:

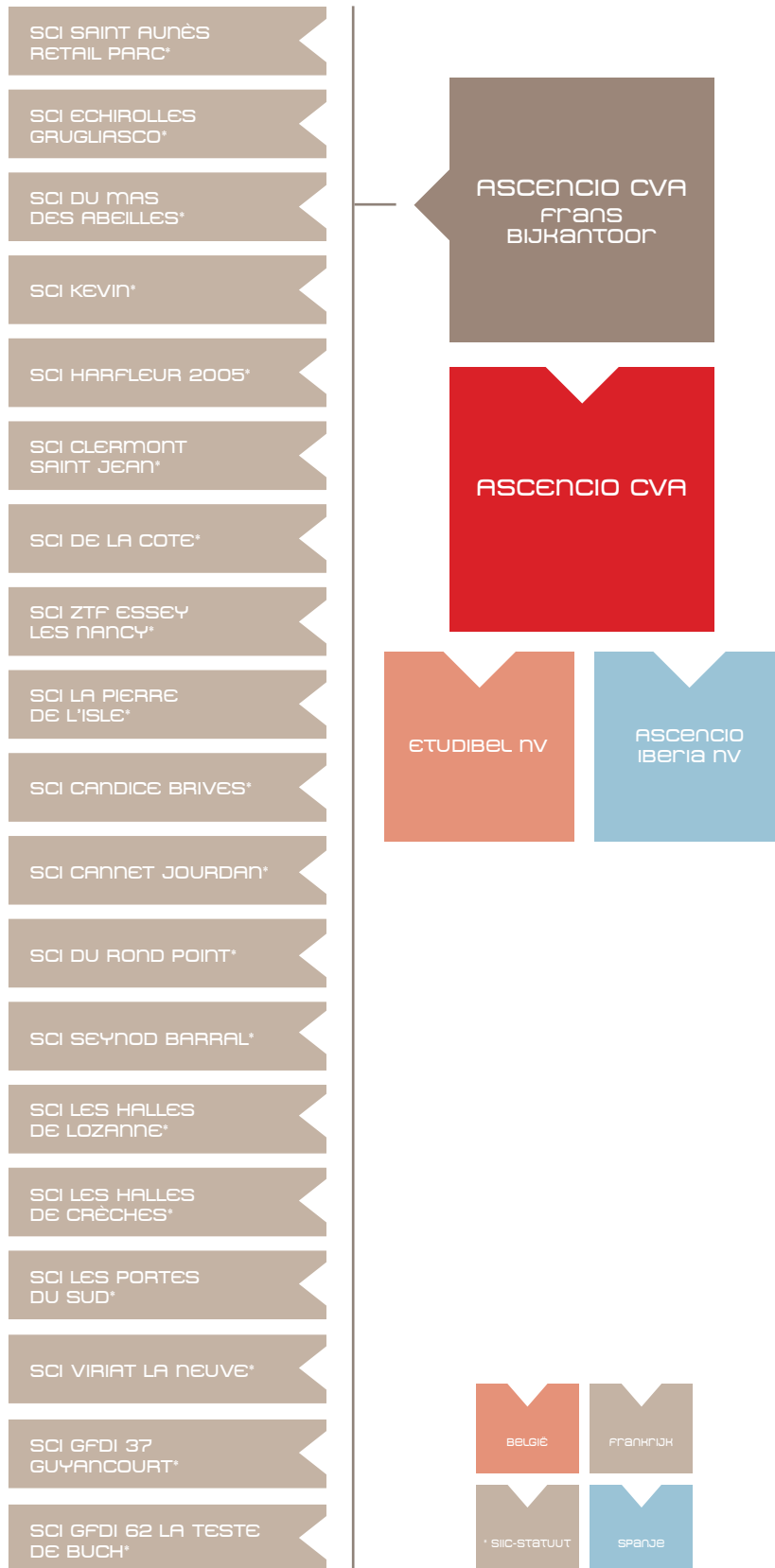
- het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur van Ascencio NV;
- het huishoudelijk reglement van het uitvoerend management;
- het huishoudelijk reglement van het auditcomité;
- het huishoudelijk reglement van het remuneratiecomité;
- het huishoudelijk reglement van het investeringscomité.

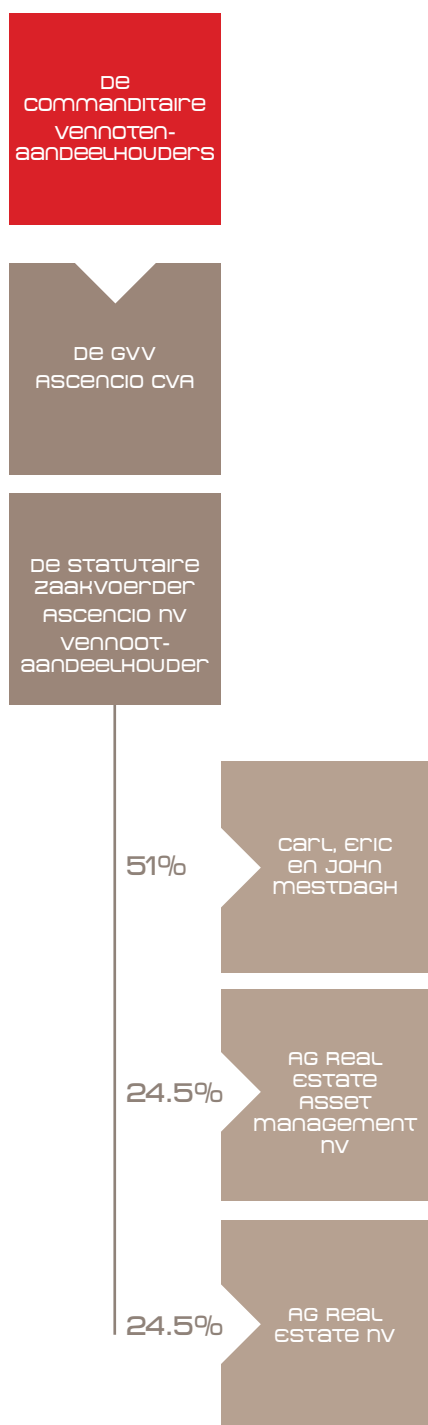
INHOUD

- 22 — DEUGDELIJK BESTUUR
- 24 — BEHEERSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP
- 24 — AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR
- 25 — DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN ZIJN BESTUURSORGAAN: DE RAAD VAN BESTUUR
- 29 — DE COMITÉS
- 31 — EFFECTIEVE LEIDINGGEVENDEN
- 32 — REMUNERATIEVERSLAG
- 34 — REGLEMENT VOOR BELANGENCONFLICTEN
- 36 — INTERNE CONTROLE
- 39 — ELEMENTEN DIE EEN WEERSLAG KUNNEN HEBBEN WANNEER EEN OPENBAAR OVERNAMEAANBOD WORDT UITGEBRACHT

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

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





BEHEERSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Ascencio CVA is opgericht als commanditaire vennootschap op aandelen met als statutaire 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 gespecialiseerde comités van de raad van bestuur: het auditcomité, het remuneratiecomité en het investeringscomité;
 - de effectieve leidinggevers van de vennootschap.

AANDEELHOUDERS-STRUCTUUR

Alle aandeelhouders van Ascencio CVA genieten een gelijke behandeling en de vennootschap respecteert hun rechten.

De aandeelhouders hebben toegang tot het gedeelte “Investeersrelaties” van de internetsite, waar ze beschikken over alle nuttige informatie om met kennis van zaken te handelen. Zij kunnen er tevens alle nodige documenten downloaden om aan de stemming deel te nemen bij de algemene vergaderingen van de vennootschap.

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 38.188.116 EUR op 30 september 2016 en wordt vertegenwoordigd door 6.364.686 volgestorte gewone aandelen. Elk aandeel geeft recht op één stem tijdens de Algemene Vergadering. Er bestaan 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

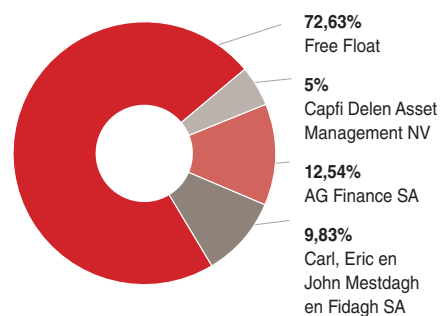
die rechtstreeks of onrechtstreeks stemrechtverlenende effecten van de Vennootschap verwerft of overdraagt zowel de Vennootschap als de FSMA kennis geven van het aantal en van het percentage van de stemrechten dat hij bezit sinds deze verwerving/overdracht, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die hij houdt de wettelijke drempel van 5% overschrijden of onderschrijden. De Vennootschap stelde geen statutaire drempel vast die lager ligt dan de wettelijke drempel¹⁵.

De verplichtingen van de vennootschap en de rechten van de aandeelhouders inzake de algemene vergadering, staan uitgebreid vermeld in de oproeping tot deelname en tot de stemming in het gedeelte ‘Investeersrelaties’ op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be). Deze informatie blijft beschikbaar op de internetsite.

Volgens de ontvangen transparantieverklaringen ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op afsluitdatum als volgt uit:

AG Finance NV	12,54%	798.224 EUR
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,83%	625.809 EUR
Capfi Delen Asset Management NV	5%	318.234 EUR
Free float	72,63%	4.622.419 EUR
	100%	6.364.686

AANDEELHOUDERSSCHAP



15. 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 statutaire zaakvoerder met name de bevoegdheid om:

- alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Ascencio CVA;
- namens de 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 het wettelijk kader en de reglementen die van toepassing zijn;
- 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 de heer Carl Mestdagh. De vaste vertegenwoordiger wordt belast met de uitvoering van de door de Raad van bestuur genomen besluiten in naam en voor rekening van de vennootschap.

Opdrachten 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:

- belangrijke beslissingen te nemen, met name inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, kwaliteit en bezetting van gebouwen, financiële voorwaarden, langetermijnfinanciering; te stemmen over het werkingsbudget; zich uit te spreken over ieder initiatief dat aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder wordt voorgelegd;
- structuren en procedures op te zetten die de goede werking en het vertrouwen van de aandeelhouders bevorderen, met name regelingen met het oog op de voorkoming en het beheer van belangenconflicten alsook van interne controle; belangenconflicten te behandelen;
- de jaarrekeningen goed te keuren en de halfjaarrekeningen van Ascencio CVA op te maken; het verslag op te stellen van de raad van bestuur aan de algemene aandeelhoudersvergadering; fusievoorstellen goed te keuren; zich uit te spreken over het gebruik van het toegestane kapitaal en de gewone en buitengewone algemene aandeelhoudersvergaderingen bijeen te roepen;
- toezicht uit te oefenen op de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de mededelingen en verslaggeving aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals: prospectussen, financiële jaar- en halfjaarverslagen, tussentijdse verklaringen en persberichten;
- toe te zien op de dialoog tussen de referentieaandeelhouders en Ascencio CVA, met inachtneming van de regels inzake deugdelijk bestuur.

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 oprichting van een investeringscomité;
- het financierings- en renteafdeckingsbeleid van de vennootschap;
- de investeringsdossiers;
- de projecten voor de uitbreiding van bepaalde sites;
- het arbitragebeleid;
- een kapitaalverhoging binnen de grenzen van het toegestane kapitaal in het kader van een keuzedividend.

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 acht keer bijeengekomen.

Elke beslissing van de raad van bestuur met betrekking tot het beheer van Ascencio NV en, zolang deze laatste statutair 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 overige 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. het gebruik van het toegestane kapitaal van de vennootschap en van Ascencio NV.

- ii. de wijziging van de strategie van de vennootschap;
- iii. investeringen en desinvesteringen 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. de benoeming of het ontslag van de effectieve leidinggevendenden van de vennootschap;
- vii. de functies en het ontslag van de afgevaardigde bestuurder, de algemeen directeur, de leden van het management die belast zijn met de effectieve bedrijfsleiding en de bepaling van hun bezoldiging en hun bevoegdheden;
- viii. de functies en het ontslag van de voorzitter van de Raad van bestuur.

Deze zelfde beslissingen vereisen tevens om geldig te kunnen worden aangenomen, het akkoord van een bestuurder die op voordracht van AG Real Estate is benoemd en wel zolang deze laatste 49% van de aandelen van Ascencio NV in haar bezit heeft.

De raad van bestuur beoordeelt op gezette tijden zijn omvang, samenstelling, prestaties alsook die van zijn comités en tot slot ook de interactie met het uitvoerend management. De raad van bestuur heeft het afgelopen boekjaar dit beoordelingsproces uitgevoerd.

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 bestaat uit ten minste drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, van wie ten minste drie leden onafhankelijk moeten zijn 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 in 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 bestuurders loopt af na de Gewone Algemene vergadering van Ascencio NV die gehouden wordt in juni 2017. Vanaf deze datum zal het mandaat van bestuurder uitgeoefend worden door natuurlijke personen.

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

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

- de beslissingen met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten genomen worden in gemeenschappelijk overleg tussen AG Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door AG Real Estate Asset Management;
- 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 bij de volgende vervaldag van een mandaat (juni 2017) zijn samenstelling in overeenstemming te brengen met de bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen binnen de daarin vastgelegde termijnen. De vennootschap heeft daarom toenadering gezocht tot de vzw "Women on board", die tot doel heeft de aanwezigheid van vrouwen in raden van bestuur te bevorderen.

De Voorzitter van de Raad van bestuur

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

SPRL CAI, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, levert de voorzitter van de Raad van bestuur.

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 leidinggevendenden door hen bijstand en advies te verlenen, met inachtneming van hun uitvoeringsbevoegdheden;
- kan de effectieve leidinggevendenden te allen tijde vragen verslag uit te brengen over het geheel of een deel van de activiteiten;
- organiseert de vergaderingen van de Raad van bestuur; legt zo nodig in onderling overleg met de effectieve leidinggevendenden het tijdschema en de agenda vast voor de bijeenkomsten van de Raad van bestuur;
- heeft als taak de vergaderingen van de Raad van bestuur voor te bereiden, voor te zitten en te leiden en ziet erop toe dat de documenten voldoende op voorhand verspreid worden zodat de bestemmelingen 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, briefwisseling, 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 medewerkers 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 efficiënt verlopen.



1. Carl Mestdagh
2. Serge Fautré
3. Benoît Godts
4. Fabienne D'Ans
5. Jean-Luc Calonger
6. Damien Fontaine
7. Yves Klein
8. Laurence Deklerck



De bestuurders

■ SPRL CAI, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, Voorzitter van de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, niet-uitvoerend

RPR 427 151 772 -
rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh¹⁶ is Voorzitter van de Raad van bestuur van Mestdagh SA en Afgevaardigd bestuurder van Equilis SA. Na studies management en fiscaliteit stelt Carl Mestdagh zijn deskundigheid op vastgoedgebied ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn aan de groep Mestdagh.

Aanvangsdatum van het mandaat¹⁷:
10 juni 2011.

Hernieuwingsdatum van het mandaat:
12 juni 2009 en 14 juni 2013.

Mandaten die Carl Mestdagh de afgelopen vijf jaar heeft uitgeoefend: Voorzitter van de Raad van bestuur van Mestdagh SA, Voorzitter van de Raad van bestuur van Kitozyme SA, Afgevaardigd bestuurder van Equilis SA, New Mecco SA, GM&CIE SA, Magda SA, Voorzitter van de Raad van bestuur van de vzw Hopiness, en andere vennootschappen van de groep Mestdagh.

Mandaten die de vennootschap SPRL CAI de afgelopen vijf jaar: Wininvestissements SA, NEG SA, CSE H2 Sprl, Domaine des Masques SPRL, Construct Me en andere vennootschappen van de Mestdaghgroep.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar binnen vennootschappen van de groep Mestdagh: New GM, New HM, New JM, New Magda¹⁸.

■ Serge Fautré¹⁹,
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). Voordien bekleedde hij functies bij Belgacom, JP Morgan, Glaverbel en Citibank. Hij startte zijn beroepsloopbaan 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.

Aanvangsdatum van het mandaat:
8 mei 2012²⁰.

16. In hoedanigheid van natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.

17. Voorheen uitgeoefend via de SPRL Carl Mestdagh, die werd vereffend op 9 november 2011.

18. Deze vennootschappen werden vereffend.

19. Bestuurder aangewezen door AG Insurance.

20. Datum van coöptatie door de Raad van bestuur – bevestigd door de Gewone algemene vergadering van Ascencio NV van 8 juni 2012.

Hernieuwingsdatum van het mandaat:
14 juni 2013.

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, DBFM Scholen van Morgen, Devimo Consult, FQE.

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

■ **Benoît Godts²¹,
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 rechtenstudies aan de UCL (1983) heeft hij verschillende leidinggevende functies bekleed in de Groep Brussel Lambert. In 1992 trad Benoît Godts in dienst bij de vastgoedgroep Bernheim-Comofi als Secretaris-generaal, waar hij vervolgens transacties met vastgoedcertificaten heeft ontwikkeld en heeft meegewerkt aan de oprichting van de GVV Befimmo.

Aanvangsdatum van het eerste mandaat:
23 oktober 2006.

Hernieuwingsdatum van het mandaat:
12 juni 2009 en 14 juni 2013.

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

■ **SA Gernel²²,
vertegenwoordigd door Fabienne D'Ans,
niet-uitvoerend bestuurder**

RPR 0428 002 602 -
rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

Fabienne D'Ans is directrice van het Coördinatiecentrum van de Groep Mestdagh (SA Gernel) sinds december 1998 en is financieel verantwoordelijke van de Groep Mestdagh (verantwoordelijk voor financiën, relaties met de banken, onderhandelingen over beleggingen en leningen, financiële deelnemingen).

Aanvangsdatum van het eerste mandaat:
13 mei 2008.

Hernieuwingsdatum van het mandaat:
14 juni 2013.

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: Bestuurder Van Kitozyme SA, Distillerie de Biercée SA.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: geen.

■ **Jean-Luc Calonger,
onafhankelijk en niet-uitvoerend
bestuurder**

AMCV – Rue Samson 27 – 7000 Mons

Jean-Luc Calonger is geograaf van opleiding (ULB 1981) en doceert momenteel marketingresearch en geomarketing aan de Haute École Condorcet te Bergen. Als specialist in stadsontwikkeling is hij tevens voorzitter-oprichter van Centrummanagement (CEMA) en van Augeo, een studiebureau voor handelsvestigingen en geomarketing en van Lively Cities, een gespecialiseerde afdeling in Place Making.

Aanvangsdatum van het eerste mandaat:
23 oktober 2006.

Hernieuwingsdatum mandaat: 12 juni 2009
en 14 juni 2013.

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 bij BLSC.

■ **Damien Fontaine,
onafhankelijk en niet-uitvoerend
bestuurder**

Bank Degroef Petercam -
Industriestraat 44 - 1040 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 bij Dewaay en Petercam. Sinds 2000 is Damien Fontaine bestuurder bij Bank Degroef Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Daarvoor was hij manager van het departement Institutional Sales, Belgian Equities van 1995 tot 2000.

Aanvangsdatum van het eerste mandaat:
23 oktober 2006.

Hernieuwingsdatum van het mandaat:
12 juni 2009 en 14 juni 2013.

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: Bestuurder van Bank Degroef Petercam NV.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: geen.

■ **Yves Klein,
onafhankelijk en niet-uitvoerend
bestuurder**

CPH – rue Perdue 7 – 7500 Tournai

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

Aanvangsdatum van het eerste mandaat:
16 juli 2009.

Hernieuwingsdatum van het mandaat:
14 juni 2013.

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

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

■ **Laurence Deklerck,
onafhankelijk en niet-uitvoerend
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 zaken aan de Balie van Brussel.

Mr. Deklerck is bovendien lid van de Fiscale Commissie van de Franstalige Orde van Advocaten bij de Balie van Brussel, Buitengewoon hoogleraar aan het EPHEC, docent aan het CEFIAD in Mons en aan het EMI in Brussel.

Aanvangsdatum van het mandaat:
23 januari 2015²³.

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: geen.

21. Bestuurder aangewezen door AG Real Estate.

22. Bestuurder aangewezen door Carl, Eric en John Mestdagh.

23. Datum van coöptatie door de raad van bestuur.

DE COMITÉS

De Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft drie gespecialiseerde comités samengesteld.

Zonder wettelijk daartoe verplicht te zijn²⁴, 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 ingevoerd door de wet van 6 april 2010 inzake deugdelijk bestuur.

Het investeringscomité werd opgericht bij beslissing van de Raad van de bestuur van de statutaire zaakvoerder van 26 november 2015.

Het auditcomité

Het auditcomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders die elkeen bij het begin van hun mandaat in deze functie werden benoemd, Mevrouw Deklerck en de heren Benoît Godts en Yves Klein. Mevrouw Deklerck en de heer Klein zijn onafhankelijke bestuurders en beschikken over de vereiste bekwaamheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Hun mandaat verstrijkt in juni 2017.

Het auditcomité vergadert ten minste viermaal per jaar, bij elke kwartaalafsluiting, en rapporteert aan de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vijf keer bijeengekomen.

De opdrachten die door het auditcomité worden vervuld zijn nader omschreven in de voornoemde wet van 17 december 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, met name bij de verlening van bijkomende diensten aan de onderneming.

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

De commissaris van de Vennootschap brengt verslag uit aan het auditcomité over de belangrijke kwesties die hij heeft vastgesteld bij de uitoefening van zijn opdracht voor wettelijke controle van de jaarrekening. 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 renteaftdeckingsbeleid;
- onderzoek van de kernprestatie-indicatoren;
- budget en vooruitzichten;
- de "one to one"-regel;

- verslag van de onafhankelijk, interne auditor;
- beleid van interne controle en het verslag van de effectieve leidinggevendenden over de interne controle.

De opdracht van het auditcomité worden nauwkeurig omschreven in het huishoudelijk reglement van het auditcomité dat wezenlijk deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter van Ascencio Corporate Governance Charter van Ascencio en dat kan worden geraadpleegd op de internetsite www.ascencio.be.

Het remuneratiecomité

Het remuneratiecomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders: Mevrouw Laurence Deklerck, de heer Damien Fontaine en de SPRL CAI vertegenwoordigd door de heer Carl Mestdagh. Zij werden in deze functie benoemd bij de oprichting van dit comité in 2011; Mevrouw Deklerck nam deze functie op bij het begin van haar mandaat in 2015. Hun mandaat verstrijkt in juni 2017.

Het remuneratiecomité voldoet evenwel niet aan de vereisten van de Corporate Governance Code doordat het geen benoemingscomité is 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 leidinggevendenden.

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 twee keer bijeengekomen.

24. 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 beursgenoteerde vennootschappen voorzien in afwijkingscriteria: a) gemiddeld aantal werknemers gedurende het betrokken boekjaar van minder dan 250 personen, b) balanstotaal van minder dan of gelijk aan 43.000.000 EUR, c) jaarlijkse netto-omzet van minder dan of gelijk aan 50.000.000 EUR. Aangezien Ascencio voldoet aan twee van de drie uitsluitingscriteria, is zij niet verplicht deze comités op te richten.

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 bezoldiging 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 voor de bestuurders, de algemeen directeur, de leidinggevendenden en de leden van het uitvoerend management alsook in voorkomend geval over de daaruit voortvloeiende voorstellen die de Raad van bestuur dient voor te leggen aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de Raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur 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 bestuurders, de algemeen directeur en 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 gewone 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 aan het remuneratiecomité worden opgedragen.

Het remuneratiecomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- het bezoldigingsbeleid voor de effectieve leidinggevendenden geëvalueerd;
- de prestatiedoelstellingen en toekenningscriteria beoordeeld die verbonden zijn aan de variabele bezoldiging van de effectieve leidinggevendenden;
- het remuneratieverslag voorbereid.

Het huishoudelijk reglement van het remuneratiecomité is beschikbaar op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Het Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit de Voorzitter van de Raad van bestuur, de SPRL CAI, vertegenwoordigd door Carl Mestdag, twee niet-uitvoerende bestuurders (Jean-Luc Calonger en Benoît Godts), de effectieve leidinggevendenden, de directeur vastgoed en de technisch directeur. Het investeringscomité kan op zijn bijeenkomsten elke persoon uitnodigen waarvan het de aanwezigheid nuttig acht.

Het investeringscomité komt zo vaak samen als de uitoefening van zijn opdracht dit vereist. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen.

Het investeringscomité is een raadgevend comité dat de taak heeft om een advies te geven aan de raad van bestuur betreffende investeringsdossiers die aan de raad van bestuur worden voorgelegd.

De oprichting van het investeringscomité heeft tot doel om het beslissingsproces van de vennootschap betreffende investeringsdossiers te versnellen.

Het investeringscomité oefent zijn taak uit onder het toezicht en onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het investeringscomité voert haar opdracht uit met volledig respect voor de regels voor deugdelijk bestuur van Ascencio.

Het huishoudelijk reglement van het investeringscomité is beschikbaar op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).



Van links naar rechts:

Stéphanie Vanden Broecke,
Juridisch Directeur.

Marc Brisack,
Algemeen Directeur.

Michèle Delvaux,
Financieel Directeur.

EFFECTIEVE LEIDINGGEVENDEN

Samenstelling²⁵

Overeenkomstig de GVV-wet wordt de effectieve leiding van de vennootschap voor onbepaalde duur toevertrouwd aan drie effectieve leidinggevers:

Algemeen directeur

■ SPRL Somabri,
vertegenwoordigd door Marc Brisack

Marc Brisack is sinds 1998 actief in de Belgische vastgoedsector. Hij werkte 3 jaar bij makelaar Catella Codemer en daarna sinds 2001 bij 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 in februari 2009. Op dat moment bevatte de portefeuille van AG Insurance meer dan 500 miljoen aan commercieel vastgoed, verdeeld over winkelcentra (City 2, Woluwe, Ninia), winkels in het centrum van steden als Antwerpen (Meir) en Gent (Veldstraat) naast winkels aan de rand van steden.

De heer Brisack oefent zijn functies uit via een rechtspersoon. Deze situatie zal binnen afzienbare tijd geregulariseerd worden.

De overige effectieve leidinggevers²⁶

■ Michèle Delvaux,
Financieel directeur

Michèle Delvaux is haar carrière bij Ascencio begonnen in 2012 als Financieel directeur.

Daarvoor werkte zij in de afdeling Corporate Finance van de toenmalige Bank Degroef, nadien als financieel directeur bij de hotelgroep City Hotels en later in dezelfde functie bij de GVV Befimmo. Zij begon haar beroepsloopbaan in de auditafdeling bij Arthur Andersen. Zij bezit een diploma Handelsingenieur van de Solvay Business School (1983) en van Financieel analist van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (1988).

■ Stéphanie Vanden Broecke,
Juridisch directeur.

Na vier jaar aan de Balie van Brussel bij advocatenkantoren die o.m. gespecialiseerd waren in vastgoedrecht, heeft Stéphanie Vanden Broecke haar loopbaan in 2003 verdergezet bij de Groep Lhoist, wereldwijd toonaangevend bedrijf in kalk en dolomiet. Zij was er verantwoordelijk voor de "corporate housekeeping"

van de dochterondernemingen van de Groep, waardoor ze ervaring opdeed inzake vennootschapsrecht en corporate governance.

Stéphanie Vanden Broecke is haar carrière bij Ascencio begonnen in 2008.

Opdracht en werking

De effectieve leidinggevers zijn belast met de bedrijfsvoering van de vennootschap en dienen haar beleid vast te leggen in overeenstemming met de besluiten van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

De effectieve leidinggevers zijn tevens belast, onder toezicht van de raad van bestuur, met het nemen van de nodige maatregelen voor de naleving van de regels inzake de beheerstructuur 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 bij de raad van bestuur, de FSMA en bij de commissaris.

Als bevoorrechte gesprekspartners van de FSMA organiseren zij zich dusdanig dat ze steeds beschikbaar zijn.

De effectieve leidinggevers werken nauw en collegiaal samen.

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

26. Woonplaats kiezende op de maatschappelijke zetel van Ascencio CVA.

Hun beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. De effectieve leidinggevers vergaderen zo vaak als nodig met het directieteam van Ascencio.

De effectieve leidinggevers bereiden de dossiers voor die aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder moeten voorgelegd worden en leggen hem het verslag van hun werkzaamheden voor.

REMUNERATIEVERSLAG

Dit jaarverslag past in het kader van artikel 96 §3 van het Wetboek van vennootschappen.

Informatie over de grondbeginselen van het remuneratiebeleid

Dit remuneratiebeleid maakt wezenlijk deel uit van het Corporate Governance Charter van de vennootschap dat werd gepubliceerd op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

De vergoeding van de Zaakvoerder is bepaald in de statuten. Zij kan dus uitsluitend gewijzigd worden door een beslissing ter wijziging van de statuten door de algemene aandeelhoudersvergadering van Ascencio CVA.

De vergoeding 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 bezoldiging van de effectieve leidinggevers wordt vastgelegd door de raad van bestuur op basis van aanbevelingen van het remuneratiecomité.

De niet-uitvoerende bestuurders

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

Voor wat betreft de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders, wordt het beginsel van de continuïteit met het verleden behouden.

De basisvergoeding en de presentiegelden van de bestuurders van Ascencio NV worden betaald door Ascencio NV maar uiteindelijk gedragen door Ascencio CVA.

Effectieve leidinggevers

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

Het remuneratiecomité gaat na in hoeverre deze remuneratie aangepast moet worden om de effectieve leidinggevers aan te trekken, te weerhouden en te motiveren. Het betreft een algemene analyse waarbij ook de doelstellingen vastgelegd worden die bepalend zijn voor het niveau van de variabele remuneratie.

De vergoeding van de effectieve leidinggevers wordt betaald door Ascencio CVA.

Inlichtingen over de vergoeding van de statutaire zaakvoerder, bestuurders en effectieve leidinggevers

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

De statutaire zaakvoerder

De zaakvoerder ontvangt een deel van winst van de vennootschap. 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. Dit deel is gelijk aan 4% van het uitgekeerde brutodividend. Het aldus berekende aandeel is verschuldigd op de laatste dag van het desbetreffende boekjaar, maar wordt pas uitbetaald nadat het dividend door de algemene vergadering van de vennootschap werd goedgekeurd. De commissaris oefent toezicht uit op de berekening van het deel van de zaakvoerder.

Het belang van Ascencio NV, wiens vergoeding verbonden is aan het resultaat van de vennootschap, loopt dus gelijk met het belang van alle aandeelhouders.

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de vergoeding van de zaakvoerder 815.000 EUR.

De bestuurders

De vergoeding van de bestuurders voor het afgelopen boekjaar bestaat uit een basisvergoeding, vermeerderd met het presentiegeld.

De basisvergoeding van de Voorzitter van de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder bedraagt 15.000 EUR exclusief btw per jaar; die van de andere bestuurders bedraagt 5.000 EUR exclusief btw per jaar. Er wordt 1.000 EUR presentiegeld toegekend voor elke bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, het auditcomité, het remuneratiecomité of het investeringscomité.

Met de bestuurders werd geen enkele arbeidsovereenkomst gesloten. De vergoeding van de bestuurders heeft geen rechtstreekse of onrechtstreekse band met de door de vennootschap uitgevoerde transacties.

Voor het afgelopen boekjaar zullen de leden van de raad van bestuur in totaal 130.000 EUR ontvangen, die wordt betaald in de loop van juni 2017 na de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder.

Effectieve leidinggevers

De bezoldiging van de effectieve leidinggevers van de vennootschap bestaat uit een vaste bezoldiging (voortvloeiend uit arbeids- en managementovereenkomsten) en een variabele vergoeding in de vorm van een bruto bonus. Deze bezoldiging wordt rechtstreeks door de vennootschap betaald.

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

De variabele bezoldiging wordt vastgelegd volgens financiële of niet-financiële prestatiecriteria die worden bepaald en beoordeeld door de raad van bestuur op advies van het remuneratiecomité. Voor het afgelopen boekjaar werd rekening gehouden met het courant nettoresultaat, de bezettingsgraad, de operationele winstmarge, het succes van de vastgoedtransacties en het people management.

Aan de hand van de aan het auditcomité voorgelegde financiële overzichten werd nagegaan in hoeverre de financiële beoordelingscriteria werden bereikt. De kwalitatieve beoordelingscriteria worden over de hele linie getoetst door het remuneratiecomité dat advies uitbrengt aan de Raad van bestuur.

Voor het volgende boekjaar zal voor de variabele bezoldiging van de effectieve leidinggevenden rekening gehouden met het courant nettoresultaat de bezettingsgraad, de operationele winstmarge, het succes van de vastgoedtransacties en hun people management. Er zal tevens rekening gehouden worden met kwalitatieve evaluatiecriteria.

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

De werkzaamheden van het remuneratiecomité tijdens het voorbije boekjaar bestonden uit de vergelijking van de bezoldiging van de effectieve leidinggevenden met de bezoldiging van andere effectieve leidinggevenden die gelijkaardige functies uitoefenen in al dan niet beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in België. Als resultaat hiervan werd aan de raad van bestuur een voorstel ingediend om de remuneratie van de effectieve leidinggevenden met ingang van 1 januari 2016 aan te passen.

Voor het afgelopen boekjaar bedroeg de vergoeding van de effectieve leidinggevenden:

■ De algemeen directeur

De algemeen directeur, Marc Brisack, zaakvoerder van SPRL Somabri, oefent zijn functie uit als zelfstandige. Zijn vergoeding bestaat uit:

- een jaarlijkse vaste vergoeding van 233.000 EUR voor het afgelopen boekjaar;

- een variabele vergoeding van 75.000 EUR voor het boekjaar 2014/2015.

De algemeen directeur beschikt over geen enkel ander voordeel.

■ De overige effectieve leidinggevenden

De overige effectieve leidinggevenden oefenen hun functie uit in het kader van een arbeidsovereenkomst. De vaste bezoldiging voor het voorbije boekjaar en de variabele bezoldiging over de periode 2014/2015 van de andere effectieve leidinggevenden bedraagt in totaal 309.000 EUR.

De leidinggevenden die hun functie uitoefenen in het kader van een arbeidsovereenkomst hebben ook recht op andere voordelen, zoals een hospitalisatieverzekering DKV, groepsverzekering, maaltijdcheques, ecocheques, salarisswage, terugbetaling van beroepskosten en terbeschikkingstelling van een pc en een gsm. De totale kosten van deze voordelen in natura bedragen naar schatting 52.000 EUR.

	SPRL CAI	SA Gernel	Benoît Godts	Serge Fautré	Jean-Luc Calonger	Laurence Deklerck	Damien Fontaine	Yves Klein	
Raad van Bestuur	8	5	7	3	7	9	5	6	
Auditcomité			5			4		5	
Investeringscomité	2		4		4				
Remuneratiecomité	2					2	2		
TOTAAL AANWEZIGHEDEN	12	5	16	3	11	15	7	11	
Basisremuneratie (in EUR)	15.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Presentiegeld (1.000 EUR)	12.000	5.000	16.000	3.000	11.000	15.000	7.000	11.000	
Totale vergoeding van het boekjaar (in EUR)	27.000	10.000	21.000	8.000	16.000	20.000	12.000	16.000	130.000

REGLEMENT VOOR BELANGENCONFLICTEN

Regels voorzien in het Corporate Governance Charter van Ascencio

De ingevoerde regelingen hebben te allen tijde tot doel belangenconflicten te voorkomen. Om deze regelingen gestalte te geven, is het van belang de identiteit en taakstelling van de referentieaandeelhouders binnen de vennootschap vast te leggen. Mogelijke belangenconflicten kunnen ontstaan als gevolg van de interactie tussen de vennootschap en haar referentieaandeelhouders aangezien zij als vastgoedprofessionals op dezelfde markt actief zijn.

Identiteit van de referentieaandeelhouders en hun opdracht

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. Daarbij heeft AG Real Estate waardevolle ervaring opgedaan in vastgoedzaken.

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 en stellen hun vakbekwaamheid en ervaring ten dienste van de vennootschap. Zij stellen initiatieven voor, met name inzake beheer, groei en communicatie (promotie van de vennootschap op de markt en het inzichtelijk maken van de structuren).

De referentieaandeelhouders vervullen ook een sleutelrol bij het nauwlettend toetsen en waar nodig bijsturen van het deugdelijk bestuur van Ascencio. Zij zien erop toe dat de beginselen inzake deugdelijk bestuur (corporate governance) toegepast worden en maken een afweging van alle belangrijke factoren die onder hun aandacht worden gebracht, door voortdurend een open dialoog te voeren met de effectieve leidinggevenden.

Regelingen voorzien in het Corporate Governance Charter

Binnen het algemene kader van de relaties tussen de referentieaandeelhouders en de Vennootschap zijn de volgende regelingen van toepassing:

- 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, 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 kunnen zij zich vrijwillig onthouden van deelname aan de beraadslagingen en aan de stemming over deze beslissing. Doen zij dat niet, dan kan de meerderheid van de andere bestuurders deze bestuurders vragen zich te onthouden hieraan deel te nemen;
- dezelfde regels zijn van toepassing wanneer een beslissing van de raad van bestuur van Ascencio nv betrekking heeft op het afsluiten, verlengen, opzeggen of wijzigen van een huurovereenkomst tussen de vennootschap en een vennootschap van de groep AG Real Estate;
- de groep AG Real Estate en de groep Mestdagh zijn beide actief in de vastgoedsector, meer bepaald in de 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 mogelijkere 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 tijdens het boekjaar hebben voorgedaan.

VOORKEURSRECHT TEN GUNSTE VAN DE VENNOOTSCHAP

Zoals hierboven aangegeven, hebben AG Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds een voorkeursrecht verleend aan de vennootschap op investeringsproducten – dat wil zeggen vastgoed in de zin van de reglementering hieromtrent – in de retailsector en gelegen in België, ter waarde van minder dan 20 miljoen EUR, die haar mogelijkwerijs worden voorgesteld²⁷.

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 gecommercialiseerd wordt.

Deze bepalingen blijven van kracht tot oktober 2026.

Naast deze regelingen die onderdeel zijn van de regels van deugdelijk bestuur, zijn ook de regelgeving inzake belangenconflicten zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen en in de GVV-wet van toepassing.

Belangenconflicten in hoofde van de bestuurders

De regelgeving inzake belangenconflicten (artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) is van toepassing op beslissingen die de raad van bestuur toekomen wanneer een bestuurder een tegengesteld belang van vermogensrechtelijke aard aan deze beslissing heeft.

Voor transparantiedoelinden 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 CVA, onverminderd hetgeen voorafgaat met betrekking tot de regelingen ter voorkoming van belangenconflicten

tussen de vennootschap en de referentieaandeelhouders.

De betrokken bestuurder is verplicht aan de overige bestuurders de redenen van dit tegengesteld belang uiteen te zetten, voor aanvang van de beraadslaging. De betrokken bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslaging.

Het afgelopen boekjaar hebben twee verrichtingen aanleiding gegeven tot het begin van de toepassing van het bepaalde in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. Twee investeringsdossiers hebben aanleiding gegeven tot een verklaring van belangenconflict door bestuurders: SPRL CAI vertegenwoordigd door Carl Mestdagh en SA Gernel, vertegenwoordigd door Fabienne d'Ans. Beide bestuurders hebben niet deelgenomen aan het overleg van de Raad omtrent deze onderwerpen. Op de datum van de opstelling van dit jaarverslag is nog geen formele beslissing genomen door de Raad van bestuur over deze dossiers waardoor de uiteindelijke beslissing van de Raad op dit moment niet kan opgenomen worden in dit jaarverslag.

Belangenconflicten met verbonden ondernemingen

Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen is wel van toepassing in geval van verrichting tussen Ascencio CVA (of een van haar dochterondernemingen) en een verbonden vennootschap (niet zijnde een dochteronderneming), met uitzondering van de gebruikelijke verrichtingen die worden uitgevoerd aan marktvoorwaarden, de verrichtingen die minder dan één procent van het geconsolideerde netto-actief vertegenwoordigen en de verrichtingen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren.

Aangehaald artikel voorziet in de verplichte aanstelling van een comité met drie onafhankelijke bestuurders. Bijgestaan door een onafhankelijk deskundige, brengen deze laatsten een met redenen omkleed schriftelijk advies uit waarin de beoogde verrichting wordt beoordeeld en leggen dit voor aan de raad van bestuur. De commissaris dient een beoordeling op te maken over de juistheid van de gegevens in dit advies en van 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 leidinggevende of een lasthebber van de vennootschap, de referentieaandeelhouders of elke andere verbonden vennootschap.

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

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

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

Het afgelopen boekjaar heeft geen enkele verrichting aanleiding gegeven tot toepassing van de hierboven vermelde procedure.

INTERNE CONTROLE

Algemeenheden

Ascencio heeft onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder een systeem van interne controle opgezet. De raad van bestuur wordt bijgestaan door de commissaris, het auditcomité en een onafhankelijke interne auditor.

De organisatie van het interne controlesysteem binnen de vennootschap vindt haar oorsprong in het COSO 2013-model ("Committee of Sponsoring Organization of the Threadway Commission"). COSO is een internationaal privé-organisme dat erkend is vanwege zijn deskundigheid op vlak van interne controle en risicobeheer.

De interne controle omvat een geheel van middelen, handelingen, procedures en acties die aangepast zijn aan de specifieke kenmerken van de vennootschap 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 economisch verantwoord 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 aangepakt worden, hebben de raad van bestuur en de effectieve leidinggevendenden zich dus 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 ingevoerd werden om ervoor te zorgen dat de risicocontrole en de compliance opgevolgd worden ("Risk manager en Compliance officer");
- de derde lijn is die van de onafhankelijke garantie die verstrekt wordt 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.

Overeenkomstig de wet stellen de effectieve leidinggevendenden binnen de maand na de afsluiting van het boekjaar een verslag over de interne controle

op voor de FSMA en de commissaris van de vennootschap. Dit verslag beschrijft met name de organisatie van de interne controle, de beschrijving van de belangrijkste procedures binnen de vennootschap en tot slot de beoordeling van deze procedures aan de hand van de 17 principes die COSO voorschrijft.

Overeenkomstig artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 ("de GVV-wet") beschikt de vennootschap over drie functies voor de interne controle: een compliance officer, een risk manager en een onafhankelijke externe auditor.

"Compliance officer"

De compliance officer waakt over de naleving van de wetten, regelgeving en gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, meer bepaald de regels aangaande de integriteit van de activiteiten van de vennootschap en de naleving van de verplichtingen inzake transacties met aandelen van de vennootschap.

Mevrouw Stéphanie Vanden Broecke werd aangesteld als compliance officer.

INTEGRITEITSBELEID

Het integriteitsbeleid van Ascencio vormt een belangrijk onderdeel van haar deugdelijk bestuur. 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 de ethiek, met de nadruk op de waarden eerlijkheid, integriteit en billijkheid op alle vlakken. 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 van het beroepsgeheim. Elke medewerker die met een belangenconflict wordt geconfronteerd, moet zijn of haar verantwoordelijke onmiddellijk 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 opportuniteiten' 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 wij naar de uitleg die hieraan gewijd is in dit jaarverslag.

Voorkomen van handel met voorkennis

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

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

In toepassing van de Europese Verordening²⁸ (hierna de “Verordening”) en van de Wet²⁹ (hierna de “Wet”) inzake marktmisbruik, heeft de vennootschap in haar hoedanigheid van emittent een beleid uitgestippeld ter voorkoming van het gebruik van voorkennis met betrekking tot haar financiële instrumenten.

Deze regels gelden voor:

- de leden van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Ascencio;
- hooggeplaatste verantwoordelijken die, zonder lid te zijn van het hierboven vermelde orgaan, regelmatig toegang hebben tot bevoorrechte informatie die rechtstreeks of onrechtstreeks verband hebben met de vennootschap en die beslissingen kunnen nemen met betrekking tot de toekomstige evolutie en de ondernemingsstrategie van de vennootschap;

hierna de “leidinggevendenden”

- personen die vanwege hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde transactie mogelijk beschikken over voorkennis.

Bevoorrechte informatie

“Niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en die rechtstreeks of middellijk betrekking heeft op de Vennootschap of op een of meer financiële instrumenten en die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben op de koers van deze financiële instrumenten of van daarvan afgeleide financiële instrumenten.”

Ascencio ziet erop toe dat bevoorrechte informatie bekendgemaakt wordt van zodra dit mogelijk is en op een dusdanige manier dat iedereen een snelle en volledige toegang heeft tot deze informatie en deze informatie snel en op een correcte wijze door het publiek kan beoordeeld worden.

Ascencio vermeldt en bewaart op haar internetsite gedurende minstens 5 jaar alle bevoorrechte informatie die zij verplicht moet openbaar maken.

Onder haar eigen verantwoordelijkheid mag Ascencio de publicatie van bevoorrechte informatie uitstellen, mits en indien aan de volgende voorwaarden voldaan wordt:

- de onmiddellijke openbaarmaking kan de rechtmatige belangen van de emittent schade berokkenen;
- de vertraagde openbaarmaking kan het publiek niet misleiden;
- de emittent is in staat de vertrouwelijkheid van deze informatie te verzekeren.

Wanneer de emittent de openbaarmaking van voorkennis heeft uitgesteld, brengt hij de FSMA hiervan schriftelijk op de hoogte, na de openbaarmaking van de informatie.

Personen met toegang tot voorkennis

Het is een persoon die beschikt over voorkennis niet toegelaten om:

- van deze voorkennis gebruik te maken voor de aan- of verkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, van financiële instrumenten, zij het voor eigen rekening of voor derden;
- van deze voorkennis gebruik te maken om een beursorder te annuleren of te wijzigen die geplaatst werd vooraleer deze persoon in het bezit was van deze voorkennis;
- andere personen, op basis van deze voorkennis, aan te raden om financiële instrumenten aan te kopen of te verkopen, of deze persoon aan te zetten tot de aan- of verkoop van dergelijke instrumenten;
- aan andere personen, op basis van deze voorkennis, aan te bevelen om een bestaand beursorder te annuleren of te wijzigen of deze persoon aan te zetten om een dergelijk order te annuleren of te wijzigen; en
- aan derden bevoorrechte informatie te verbreiden, tenzij en op voorwaarde dat:
 - deze verspreiding plaatsvindt tijdens de normale uitoefening van zijn werkzaamheden, beroep of functies;

- de bestemming van deze informatie hetzij wettelijk, reglementair, statutair of contractueel verplicht is tot vertrouwelijkheid; en
- de verspreiding ervan beperkt is op basis van de “need to know”.

Lijst van personen met toegang tot voorkennis

De compliance officer stelt een lijst op, en houdt deze up-to-date, met alle personen die toegang hebben tot voorkennis. Deze lijst bevat een onderdeel, genaamd “onderdeel met personen met permanente toegang tot bevoorrechte informatie” waarin alle personen worden opgenomen die omwille van hun functie of positie, toegang hebben tot het geheel van de bevoorrechte informatie van de vennootschap.

De compliance officer neemt alle redelijke maatregelen om er zich van te verzekeren dat de personen op deze lijst van personen met toegang tot voorkennis de wettelijke verplichtingen die eruit voortvloeien schriftelijk erkennen en op de hoogte zijn van mogelijke sancties in geval van handel met voorkennis of van de onwettige verspreiding van voorkennis.

Openbaarmaking van transacties uitgevoerd door leidinggevende personen

Leidinggevendenden en personen die met hen een nauwe band hebben zijn verplicht om aan de compliance officer en aan de FSMA³⁰ elke transactie te melden die zij voor eigen rekening hebben uitgevoerd met betrekking tot financiële instrumenten van de vennootschap, ten laatste drie werkdagen na de datum van uitvoering van de transactie, via een onlinemelding op de toepassing die hiervoor beschikbaar is op de internetsite van de FSMA.

Deze transacties worden nadien gepubliceerd op de internetsite van de FSMA.

28. Verordening (EU) Nr. 596/2014 van het Europees Parlement en van de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124/EG, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie.

29. Wet van 27 juni 2016 tot wijziging, met het oog op de omzetting van richtlijn 2013/50/EU en de tenuitvoerlegging van verordening 596/2014, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbesteding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

30. Met andere woorden het geheel van transacties uitgevoerd nadat het bedrag van 5.000 EUR in een kalenderjaar werd bereikt.

Gesloten en verbodsperioden

Naast de hiervoor aangehaalde verbodsbepalingen is het leidinggevend evenmin toegestaan om transacties uit te voeren met financiële instrumenten, noch voor eigen rekening, nog voor derden, zij het rechtstreeks of onrechtstreeks, gedurende de gesloten periode, met name:

- de periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van de jaarcijfers;
- de periode van dertig kalenderdagen voorafgaand aan de bekendmaking van de kwartaalcijfers;

waarbij bij elke periode de dag wordt gevoegd waarop de publicatie van de resultaten plaatsvindt.

Het is leidinggevend evenmin toegestaan om transacties uit te voeren met financiële instrumenten, noch voor eigen rekening, nog voor derden, zij het rechtstreeks of onrechtstreeks in de periode dat de vennootschap en/of bepaalde leidinggevenden op de hoogte zijn van bevoorrechte informatie.

“Risk manager”

Mevrouw Stéphanie Vanden Broecke, effectieve leidinggevende, neemt bij Ascencio de functie van risk manager op zich.

Het risicobeheerbeleid maakt wezenlijk deel uit van de strategie en het deugdelijk 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 risicobeheerbeleid en de ontwikkelde methodologie bestaan uit de identificatie, analyse en behandeling van de risico's volgens een jaarlijks proces, dat uitgewerkt wordt door de risk manager in samenwerking met de sleutelpersonen bij Ascencio, en volgens de competenties en verantwoordelijkheden van elkeen binnen de organisatie.

Het risicobeheerbeleid 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 risicobeheerbeleid 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 leidinggevend, 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');
- de kerntaken ("de Operaties");
- het beheer van de beschikbare financiële middelen;
- de evolutie van de regelgeving die van toepassing is op de vennootschap en haar activiteiten, in België, Frankrijk en Spanje.

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

“Onafhankelijk interne audit”

Overeenkomstig artikel 17 §3 van de GVV-wet werd de functie van onafhankelijk intern auditor voor een termijn van drie jaar toevertrouwd aan de SPRL “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, effectieve leidinggevende, 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 procedures.

Deze opdracht wordt in drie fases 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 beheerdomeinen. Hiervoor beschikt hij over 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 zijn voorzitter en met de commissaris. Zijn samenvattend verslag wordt voorgelegd 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, de verhuurprocedures;
- het tweede jaar, de procedures van investeringen, renovaties en werken;
- het derde jaar, de ondersteunende functies (IT, Legal, Insurance).

De tweede cyclus werd gerealiseerd tijdens het boekjaar 2015/2016 en de interne auditor heeft zijn rapport op 9 september 2016 overhandigd.

Dit verslag werd voorgelegd aan het auditcomité dat het heeft doorspeeld aan de raad van bestuur.

De vergoeding voor het voorbije boekjaar van de SPRL « Quiévreux Audit Services » bedraagt 12.950,41 EUR (excl. btw).

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. de regeling 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 maatschappelijk kapitaal van Ascencio CVA bedraagt 38.188.116 EUR en bestaat op 30 september 2016 uit 6.364.686 aandelen. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, allemaal volgestort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één enkele aandelen categorie.

Er bestaat geen wettelijke noch statutaire beperking voor de overdracht van aandelen.

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 het stemrecht.

6. overeenkomsten waarvan de emittent op de hoogte is en die beperkingen kunnen opleggen aan de overdracht van effecten en/of de uitoefening van stemrechten;

De aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder van de vennootschap, Ascencio NV (de referentieaandeelhouders), hebben ten eigen gunste voorkeursrechten, koopopties (calls) en verkoopopties (puts) van aandelen van Ascencio NV toegewezen, waarvan de uitoefening

een verandering kan teweegbrengen in de zeggenschap van de statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA.

Er zijn verder geen beperkingen inzake de verkoop van hun deelneming in het kapitaal van de vennootschap.

7. de regels die van toepassing zijn op de benoeming en de vervanging van leden van het leidinggevend bestuursorgaan en voor de statutenwijziging van de emittent;

Krachtens de overeenkomsten die werden gesloten tussen de referentieaandeelhouders³¹ worden de bestuurders van Ascencio NV aangeduid met inachtneming van de hieronder uiteengezette beginselen:

■ de beslissingen in verband met de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten in onderling overleg worden genomen;

■ twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;

■ twee bestuurders worden voorgedragen door AG Real Estate;

■ de onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen worden in gemeenschappelijk overleg aangewezen.

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

Overeenkomstig de GVV-wetgeving moet elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA worden voorgelegd. Voorts zijn de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen van toepassing.

8. de volmachten van het leidinggevend bestuursorgaan, meer bepaald betreffende de volmacht om aandelen uit te geven of in te kopen;

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 gedurende vijf jaar vanaf 18 december 2014 en kan hernieuwd worden. Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt op 30 september 2016 35.131.872 EUR.

Overeenkomstig artikel 12 van diezelfde statuten is de zaakvoerder gemachtigd om 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 wordt verwezen naar het hoofdstuk « Corporate Governance » in 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;

Zoals gebruikelijk in haar kredietovereenkomsten heeft de vennootschap hierin clausules opgenomen waarbij door een wijziging van de controle over de vennootschap de bank het recht heeft om de vervroegde terugbetaling van de kredieten te vragen. De realisatie van deze clausules kan een negatief effect hebben op de vennootschap. Overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen dienen deze clausules goedgekeurd te worden door de algemene aandeelhoudersvergadering.

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 SPRL Somabri en Ascencio CVA, in het hypothetische geval dat de vennootschap eenzijdig en voortijdig een einde maakt aan de beheerovereenkomst die hen bindt. In dat geval stemt de financiële vergoeding ten gunste van SPRL Somabri overeen met het jaarlijkse bedrag van de vergoeding.

Voor meer informatie over deze mogelijke vergoeding verwijzen we naar het hoofdstuk 'Remuneratieverslag' in dit jaarverslag.

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

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ALGEMENE TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS
AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2016

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
ACTIVA	583.004	531.265
Vastgoedbeleggingen	572.132	520.974
Overige vaste activa	1.698	1.066
Handelsvorderingen	4.603	4.234
Beschikbare middelen	3.341	3.153
Overige vlottende activa	1.229	1.837
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	583.004	531.265
Eigen vermogen	318.032	287.620
Langlopende financiële schulden	186.723	160.830
Overige langlopende verplichtingen	17.162	20.151
Kortlopende financiële schulden	48.772	53.733
Overige kortlopende verplichtingen	12.315	8.931
SCHULDRATIO (*)	42,7%	42,2%

(*) Berekend volgens het KB van 13/07/2014.

REËLE WAARDE VAN
DE VASTGOEDBELEGGINGEN

572 MILJOEN EUR

WAARDE VAN DE PORTFEUILLE
BIJ CONSTATE PERIMETER

+ 3%

ACTIVA

Op 30 september 2016 werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald door de norm IAS 40), voor een bedrag van 572,1 miljoen EUR, zijnde 98,1% van de geconsolideerde activa, waarvan

- 345,3 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 199,0 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 27,8 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de projecten die beschikbaar zijn voor verhuur is een weergave van de investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen.

Investeringen tijdens het boekjaar

Tijdens dit boekjaar realiseerde Ascencio drie overnames in Frankrijk en drie in Spanje, voor een totaal investeringsbedrag van 56 miljoen EUR:

- op 22 december 2015 heeft Ascencio de aankoop afgerond van 3 winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais" (6.600 m²), door overname van de deelbewijzen van 3 Franse SCI's. De winkels bevinden zich in Guyancourt (ten zuidwesten van Paris), La Teste de Buch (in het departement Gironde) en in Viriat (ten noorden van Bourg-en-Bresse). Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,0 miljoen EUR aan huurinkomsten op;
- op 1 maart 2016 heeft Ascencio een eerste transactie op de Spaanse vastgoedmarkt gerealiseerd en 3 Worten-winkels gekocht met een totale oppervlakte van 11.828 m². Deze winkels liggen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia. Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op;
- op 16 september 2016 heeft Ascencio een BUT-winkel met een oppervlakte van 7.000 m² verworven in de handelszone van Houdemont. Op jaarbasis levert deze winkel 0,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op.

Ascencio heeft overigens de site in Caen met 1.340 m² vergroot om haar huurder Intersports de mogelijkheid te bieden uit te breiden tot een commerciële oppervlakte van 3.340 m². Op de site te La Louvière heeft Ascencio 2.500 m² aan commerciële oppervlakte bijgebouwd die inmiddels verhuurd is aan Trafic en aan Club.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar

Tijdens dit boekjaar is Ascencio overgegaan tot de verkoop van meerdere niet-strategische gebouwen, voor een totaal bedrag van 22 miljoen EUR:

- Ascencio heeft op 23 december 2015 al haar eigendommen in Verviers verkocht aan de stad Verviers;
- op 31 mei 2016 heeft Ascencio een magazijngebouw, gelegen in Heppignies met een oppervlakte van 9.879 m², verkocht;
- op 26 september 2016 heeft Ascencio een portefeuille met 17 gebouwen verkocht waarvan 16 handelspanden te Mont-sur-Marchienne, Charleroi, Herstal, Spa, Soignies, Seraing, Leuze, Lessines, Florennes, Courcelles, Marcinelle (3), Virton, Couvin en Andenne met een totale oppervlakte van om en bij de 15.000 m², en tevens een industrieel gebouw te Braine-l'Alleud (met 2.630 m² kantoren en opslagruimte).

Bij constante perimeter vertoont de waarde van de portefeuille een stijging van 3%, als gevolg van de verhoging van de waardering van het vastgoed door de deskundigen, rekening houdend met de vermindering van de kapitalisatievoet en de lichte stijging van de ERV.

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

- 4,6 miljoen EUR aan handelsvorderingen;
- 3,3 miljoen EUR aan liquiditeiten.

PASSIVA

De financiële schulden bedragen 235,5 miljoen EUR (tegenover 214,6 miljoen op 30 september 2015), waarvan

- 186,7 miljoen EUR op meer dan één jaar;
- 48,8 miljoen EUR op minder dan één jaar.

De verhoging van de financiële schulden vindt haar oorsprong in de schuldfinanciering van investeringen tijdens het boekjaar.

Naast de financiële schulden op meer dan een jaar omvatten de langlopende verplichtingen hoofdzakelijk de negatieve waarde van de dekkingsinstrumenten (14,2 miljoen EUR).

De schuldratio van de Vennootschap bedraagt 42,7% op 30 september 2016, tegenover 42,2% op 30 september 2015.

Ascencio beschikt op 30 september 2016 over een investeringscapaciteit van 85 miljoen EUR alvorens haar schuldratio opnieuw boven de 50% uitkomt. Hierdoor kan de vastgoedbelegging haar groei voortzetten via de overname van nieuwe panden in België, Frankrijk en Spanje die aansluiten bij haar strategie en voldoen aan haar criteria op het vlak van kwaliteit en rentabiliteit.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
HUURINKOMSTEN	38.835	35.978
Met verhuur verbonden kosten	-87	-100
Niet doorgefactureerde huurlasten	-286	-413
VASTGOEDRESULTAAT	38.462	35.465
Overige opbrengsten en kosten	25	-12
Vastgoedkosten	-2.382	-2.308
Algemene kosten	-3.235	-2.807
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	32.870	30.338
<i>Operationele winstmarge (**)</i>	84,6%	84,3%
Financiële inkomsten	1	1
Netto rentelasten	-7.307	-6.846
Overige financiële kosten	-204	-195
Belastingen op het courant resultaat (*)	-343	-360
COURANT NETTORESULTAAT (**)	25.017	22.938
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	120	-50
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.005	-2.518
Overig resultaat op de portefeuille	0	90
Resultaat op de portefeuille	15.125	-2.478
Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39)	162	2.364
Exit-taks	50	-43
Uitgestelde belastingen	-118	-235
NETTORESULTAAT	40.237	22.547

(*) Belastingen zonder rekening te houden met uitgestelde belastingen en exit-taks.

(**) Dit is een Alternatieve Prestatiemaatstaf ("APM") gebruikt door Ascencio waarvan de definitie, de toepassing en de reconciliatie terug te vinden zijn in het Lexicon van de APM's aan het einde van dit jaarverslag.

De huurinkomsten bedroegen 38,8 miljoen EUR, een stijging met 7,9% ten opzichte van het vorig boekjaar.

Deze toename is het resultaat van de gerealiseerde investeringen.

- tijdens het vorige boekjaar: de verwerving van een retailpark in Couillet en van vier handelspanden in België en in Frankrijk in maart 2015;
- tijdens het lopende boekjaar: de verwerving in Frankrijk van drie winkelpanden van de groep Grand Frais op 22 december 2015 en van drie handelspanden in Spanje op 1 maart 2016.

Bij constante perimeter blijven de huurgelden quasi stabiel (-0,2%).

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land weer:

HUURINKOMSTEN (IN 000 EUR)	30/09/2016		30/09/2015	
België	24.784	64%	24.602	68%
Frankrijk	13.019	33%	11.376	32%
Spanje	1.033	3%	0	0%
TOTAAL	38.836	100%	35.978	100%

Het vastgoedresultaat bedraagt 38,5 miljoen EUR (tegenover 35,5 miljoen EUR in 2014/2015).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 32,9 miljoen EUR (30,3 miljoen EUR voor het vorige boekjaar), een toename met 8,3%. De **operationele marge**³² bedraagt 84,6%.

De investeringen tijdens het boekjaar werden gefinancierd met schulden; de rentelasten bedragen 7,3 miljoen EUR tegenover 6,8 miljoen EUR in het boekjaar 2014/2015.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**³² (marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) bedraagt 3,09% en is gedaald ten opzichte van het boekjaar 2014/2015 (3,47%).

Na aftrek van de belastingen verbonden met de resultaten van de panden die in maart 2016 in Spanje werden aangekocht, alsook de Franse belasting over de resultaten van Franse activa, bedraagt het **courant nettoresultaat**³² 25,0 miljoen EUR, een toename met 9,1% ten opzichte van het vorig boekjaar.

De niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- + 15,0 miljoen EUR zijnde de wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van de panden door de vastgoeddeskundigen, rekening houdend met daling van de kapitalisatierentevoet en de lichte stijging van de ERV;
- + 0,2 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- - 0,1 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor latente meerwaarden op de Franse activa.

Het nettoresultaat bedraagt 40,2 miljoen EUR, tegenover 22,5 miljoen EUR tijdens het vorige boekjaar.

GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	30/09/2016	30/09/2015
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.364.686	6.182.768
Totaal aantal bestaande aandelen	6.364.686	6.182.768

RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Courant nettoresultaat per aandeel (in EUR) ³²	3,93	3,71
Nettoresultaat per aandeel (in EUR)	6,32	3,65

Intrinsieke waarde (NAV) (in 000 EUR)	318.032	287.620
NAV per aandeel (in EUR)	49,97	46,52
Aanpassingen:		
Reële waarde van de IRS (Interest Rate Swaps) geboekt op het passief (in 000 EUR)	14.231	14.489
Intrinsieke waarde (NAV) zonder de reële waarde van de IRS (in 000 EUR)³²	332.263	302.109
Aantal aandelen	6.364.686	6.182.768
Intrinsieke waarde (NAV) per aandeel, zonder de reële waarde van de IRS (in EUR)	52,20	48,86

32. De operationele marge, de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast, het courant nettoresultaat en de intrinsieke waarde per aandeel, zonder de waarde van de IRS, zijn Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) die Ascencio gebruikt. De definitie, de toepassing en de reconciliatie van deze APM's vindt u terug in het Lexicon achteraan in dit jaarverslag.

RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR

De raad van bestuur stelt de Gewone algemene vergadering van 31 januari 2017 voor de jaarrekening per 30 september 2016 (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk "Verkorte jaarrekening" in dit jaarverslag) goed te keuren en een brutodividend van 3,20 EUR per aandeel uit te keren.

Op basis van dit voorstel wordt het enkelvoudig resultaat verwerkt zoals blijkt uit de volgende tabel:

VOORGESTELDE VERWERKING (IN 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
A. NETTORESULTAAT	40.237	22.547
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	19.870	3.690
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	15.005	-2.518
- boekjaar	15.005	-2.518
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie van 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 hedge accounting 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 hedge accounting 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 hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS (-)	162	2.358
- boekjaar	162	2.358
- vorige boekjaren	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan hedge accounting 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	4.703	3.850
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	11.652	18.292
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	8.715	565

De statutaire zaakvoerder wil op die manier een dividenduitkeringsbeleid handhaven dat gebaseerd is op het door de vennootschap gerealiseerde geconsolideerd courant nettoresultaat.

	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
Courant nettoresultaat per aandeel (in EUR)	3,93	3,71	3,75
Brutodividend* per aandeel	3,20	3,05	3,00

(*) Voor 2015/2016 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2017.

Het voorgestelde dividend voldoet aan de bepalingen van artikel 13, § 1, alinea 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 over de GVV:

VERPLICHTING TOT WINSTUITKERING OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 BETREFFENDE DE GVV	30/09/2016 (000 EUR)	30/09/2015 (000 EUR)
ENKELVOUDIG NETTORESULTAAT	40.237	22.547
(+) Afschrijvingen	65	64
(+) Waardeverminderingen	107	44
(+/-) Overige niet-monetaire bestanddelen (Waardeverandering van financiële deelnemingen)	-3.607	-234
(+/-) Overige niet-monetaire bestanddelen (Waardeverandering van financiële instrumenten)	-162	-2.358
(+/-) Overige niet-monetaire resultaten (overige niet-monetaire bestanddelen)	0	0
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	422	50
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	-11.399	2.752
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	25.663	22.865
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden (*) op vastgoed	-10.822	0
(-) Meerwaarden(*) gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar, die vrijgesteld zijn van verplichte uitkering mits herinvestering binnen de 4 jaar	-276	0
(+) Meerwaarden voorheen gerealiseerd op vastgoed, die vrijgesteld zijn van verplichte uitkering en nog niet binnen de 4 jaar opnieuw geïnvesteerd zijn	0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	-11.098	0
TOTAAL ((A + B) x 80%)	11.652	18.292
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST	0	0
VERPLICHTING TOT WINSTUITKERING	11.652	18.292
UITGEKEERD BEDRAG	20.367	18.857
(*) Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.		
% VAN HET GECORRIGEERD UITGEKEERD RESULTAAT	79,36%	82,47%

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

	30/09/2016	30/09/2015
Gestort kapitaal of, indien hoger, geplaatst kapitaal (+)	37.271	36.180
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	242.240	234.055
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van de onroerende goederen (+)	28.518	419 (*)
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-10.389	-9.786
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-14.327	-14.489
EIGEN VERMOGEN DAT NIET VOOR UITKERING VATBAAR IS OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	283.313	246.379
ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN NA UITKERING	297.500	268.600
RESTERENDE MARGE NA UITKERING	14.187	22.221

(*) Na aftrek van 5.828.000 EUR aan reserves voor variaties in de reële waarde van onroerende goederen die door de algemene vergadering van 15/09/2009 beschikbaar werden verklaard.

Op 30/09/2016 werd dit bedrag van 5.828.000 EUR aan beschikbare reserves opgenomen in het eigen vermogen.



vastgoed- verslag

INHOUD

- 46** — HANDELSVASTGOED IN BELGIË
- 50** — HANDELSVASTGOED IN FRANKRIJK
- 53** — HANDELSVASTGOED IN SPANJE
- 56** — KERNCIJFERS
- 57** — ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE
- 58** — VERZEKERDE WAARDE
- 58** — OPERATIONEEL BEHEER
- 58** — TYPE HUURCONTRACT
- 59** — GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV")
- 59** — RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN
- 60** — DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO

HANDELSVASTGOED IN BELGIË

Macro-economische indicatoren

In 2017 zal de Belgische economie haar herstel verderzetten aan een lager groeipercentage dan in de voorbije twee jaar, waarin een gematigde groei werd opgetekend. Ondanks een stelselmatige afbouw van de arbeidsplaatsen in de industrie en de recente aankondiging van herstructureringen in de bank- en verzekeringssector, zet de tewerkstellingsgraad zijn positieve tendens op macro-economisch vlak verder.

In België bedraagt de verwachte groei voor 2016 + 1,4% in; het negatieve effect van de aanslagen in Brussel wordt gecompenseerd door de dynamische binnenlandse en buitenlandse vraag. Met + 1,2% op jaarbasis, wordt voor 2017 een lichte groeivertraging verwacht.

In vergelijking tot de groei van + 2% voor de crisis is de verwachting dat de langetermijngroei tot in 2020 zal liggen rond de 1,5%. De grootste uitdagingen blijven de hoge schuldgraad en de gevolgen op langere termijn van de brexit. Het accommoderend financieerbeleid van de Europese Centrale Bank zou evenwel een gedeelte van deze risico's moeten wegnemen.

Het consumentenvertrouwen is sedert augustus gedaald, na de aankondiging van meerdere herstructureringen in de industrie en in de bank- en verzekeringssector.

De huurmarkt

De markt van retailvastgoed in de periferie lijkt stabiel en de laatste jaren. Meerdere retailparken zullen herontwikkeld worden en zich richten op een hoger gamma. Zoals het Redevco-park in Hasselt (Kuringen) of de herontwikkeling van de vroegere IKEA-site in Ternat.

Bijgevolg wordt op deze markt een duidelijke verbetering van de omvang, de architectuur en de ligging waargenomen: de trend verwijdt zich almaar meer van de klassieke, goedkope "schoenendoos" en neigt naar kwaliteitsdesign zoals bij de winkelcentra Bellefleur in Couillet, D-Shopping in Deinze en Be-Mine in Beringen.

De vraag tendeert ook in de richting van handelszaken in de periferie van een hogere klasse, met winkelbedrijven die zich traditioneel in het stadscentrum vestigen, zoals H&M, die in dit segment andere consumenten bereiken en genieten van lagere huurprijzen dan in de "high streets".

De globale take-up bereikte in 2015 een aanvaardbaar niveau van bijna 340.000 m², min of meer hetzelfde als de voorgaande jaren.

Voor 2016 moeten we voorzichtig blijven, want wanneer we geen rekening houden met een aantal transacties die in de januari 2016 werden aangekondigd, maar eigenlijk in 2015 gerealiseerd werden, is de rest van de activiteit in het eerste kwartaal van 2016 met slechts 78.500m²

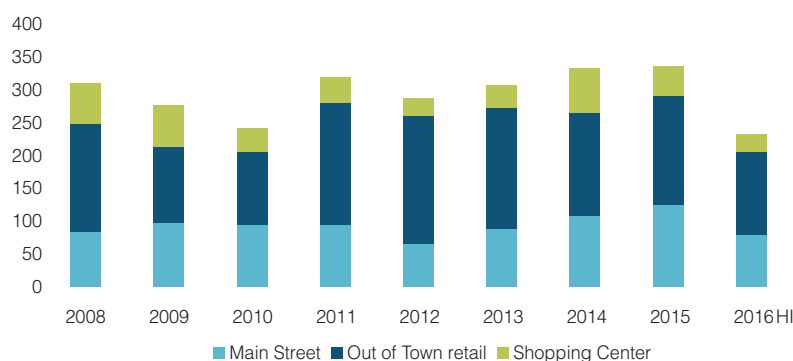
vrij zwak. Eind juni bedroeg de take-up voor het tweede kwartaal van 2016 164.000 m².

Het retailsegment in de periferie presteerde beter dan het gemiddelde en er was minder activiteit dan in vorige jaren in de winkelcentra, wat een teken is dat de winkelbedrijven een zekere voorzichtigheid aan de dag leggen omwille van de terreuraanslagen.

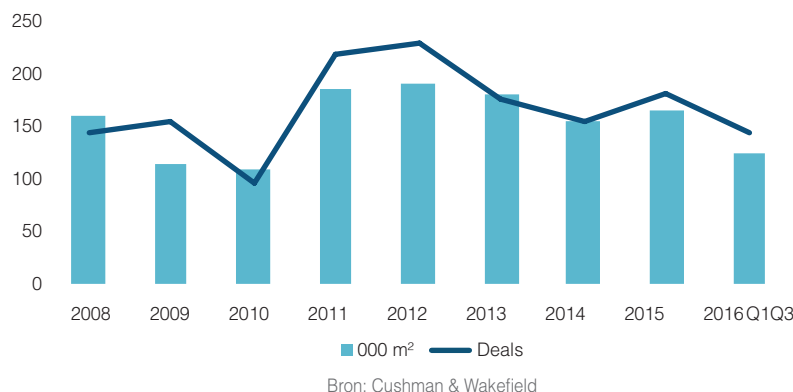
In het segment "out of town" was de

grootste transactie van het tweede kwartaal 2016 deze van Be-Mine in Beringen, verhuurd aan C&A en met een oppervlakte van 1.832 m². In het derde kwartaal van 2016 was dit H&M met 2.000 m² in Froyennes.

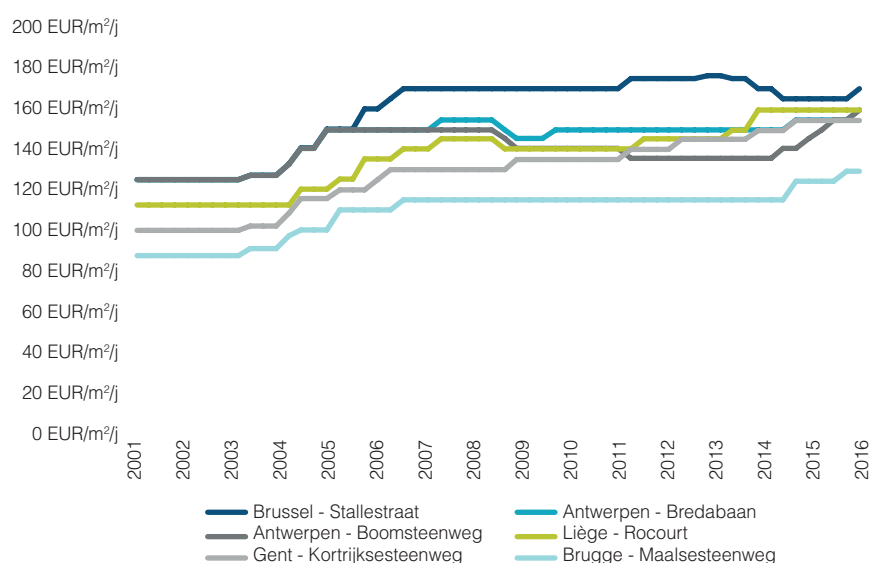
INGEBRUIKNAME (IN 000 M²)



TRANSACTIES IN DE PERIFERIE (VERSCHILLENDE TRANSACTIES IN M²)



“PRIME”-HUURPRIJZEN VOOR RETAIL IN DE PERIFERIE, IN EUR/M² PER JAAR (“PRIME”-WINKELS VAN 1.000 M²)



Bron: Cushman & Wakefield

Huurprijzen

“Prime”-huurprijzen voor de beste retailparken in België schommelen van 100 EUR/m² per jaar voor liggingen zoals Mons en tot 160 EUR/m² per jaar in Zaventem. Deze prijzen zijn de laatste jaren erg stabiel gebleven, hoewel we sinds een paar kwartalen een lichte stijgende tendens waarnemen in de allerbeste projecten. Dit duidt in dit segment op een aanhoudende vraag en een duidelijke trend naar verbeteringen van het aanbod; de aanwezigheid van winkelbedrijven, die zo typisch waren voor de “high street”, en de verbetering op architecturaal vlak zullen (traag maar zeker) ervoor zorgen dat de prijzen dit ritme volgen.

De investeringsmarkt

Ondanks een verdere daling van de geïnvesteerde volumes gedurende het derde kwartaal, blijft de Belgische investeringsmarkt dynamisch, met investeringen ten belope van 900 miljoen EUR tijdens het tweede kwartaal. Daardoor komen de investeringsvolumes sinds het begin van het jaar uit op ongeveer 1,9 miljard EUR (inclusief aankopen voor eigen gebruik) hetzij een verhoging met 25% ten opzichte van dezelfde periode in 2015.

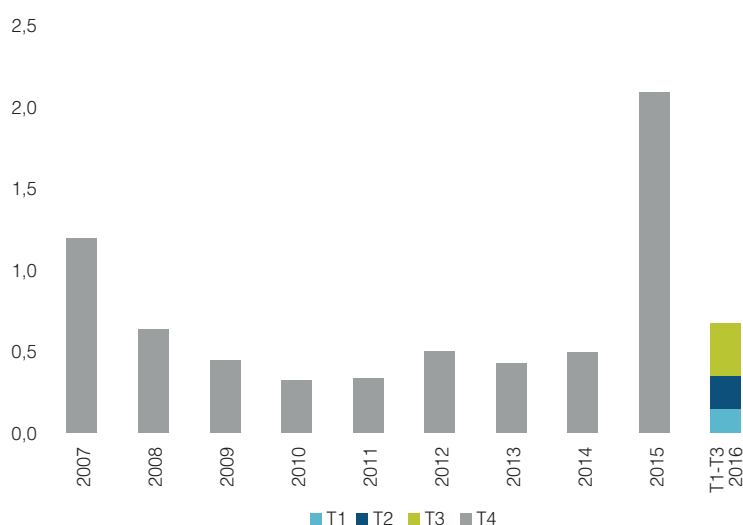
Sinds het begin van het jaar zijn er ongeveer 120 transacties geteld, wat de dynamische activiteit van de investeringsmarkt bevestigt.

Volgens ons zal de brexit een eerder beperkte impact hebben op de Belgische markt en zal de rente zeer laag blijven gedurende de volgende maanden, zodat de vastgoedmarkt haar dynamisme kan behouden.

Tegen het einde van 2016 zouden de investeringsvolumes kunnen toenemen tot 4,5 miljard EUR, in het licht van een aantal belangrijke transacties die nog voor het jaareinde verwacht worden in alle marktsectoren.

Sinds het begin van het jaar werd 360 miljoen EUR geïnvesteerd in commercieel vastgoed, een groot

INVESTERINGEN IN HANDELSVASTGOED (IN MILJARD EUR)



Bron: Cushman & Wakefield

contrast met de 2,1 miljard EUR tijdens het recordjaar 2015. Nochtans bleef de activiteit op een degelijk niveau, met meer dan 65 transacties, gaande van 1 tot 28 miljoen EUR. De recente terreurdreiging heeft voor een tijdelijke stopzetting van sommige retailtransacties gezorgd, maar er zitten nog steeds een paar grotere transacties in de pijplijn voor de tweede helft van 2016.

De belangrijkste transacties in dit kwartaal zijn de aankoop van het pand in de Demerstraat 21-25 in Hasselt door QRF voor een bedrag van 28 miljoen EUR en van dat aan de Elsensessteenweg 60-68 in Brussel door Triuva voor 24 miljoen EUR. De D-Shopping van Deinze, gekocht voor 20 miljoen EUR door Bimmo, vervolledigt het palmares.

In 2015 werd de retailmarkt gekenmerkt door de sterke aanwezigheid van buitenlandse investeerders die voornamelijk het gevolg is van de verwerving van de shoppingcentra in Wijnegem en Sint-Niklaas door Chinese groepen.

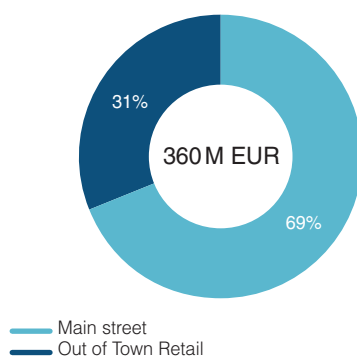
Sinds het begin van dit jaar is het beeld helemaal anders en vertegenwoordigen de Belgische investeerders meer dan 80% van het totaal.

In zeven van de tien grootste transacties vinden we Belgische investeerders terug.

Sinds het midden van 2014 hebben we een zware druk op de rendementen waargenomen, die eerst vertraagde om sinds het begin van 2016 weer toe te nemen.

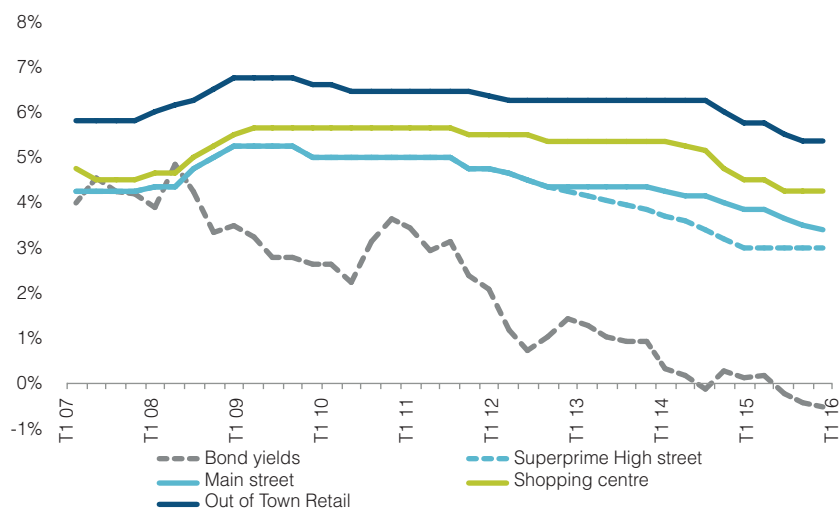
“Prime”-rendementen in de retail in het segment “high street” hebben in het tweede kwartaal de historische drempel van 3,50% bereikt, wat de druk op de prijzen tijdens dit kwartaal bevestigt. De “prime”-rendementen voor winkelcentra en “out of town”-vastgoed zijn ongewijzigd gebleven, met respectievelijk 4,25% en 5,35%. Er kunnen nog rendementen rond of onder de 3% gevonden worden voor de “trophy assets” op een aantal specifieke liggingen.

VERDELING VAN DE INVESTERINGSVOLUMES PER RETAILSEGMENT IN HET EERSTE KWARTAAL VAN 2016



Bron: Cushman & Wakefield

“PRIME”-RENDEMENT IN DE DIVERSE RETAILSEGMENTEN



Bron: Cushman & Wakefield

HANDELSVASTGOED IN FRANKRIJK

Na een duidelijk signaal aan het einde van 2015 is het consumentenverbruik tijdens het eerste kwartaal van 2016 gestegen met 1%, de grootste kwartaalgroei sedert 2006. Gesteund door het herstel van de automarkt en EURO 2016, maar onder invloed van het slechte weer in de lente, de aanslagen en de hoge werkloosheid blijft het herstel broos, zoals de recente moeilijkheden van een aantal grote Franse ketens hebben aangetoond.

Als gevolg van de brexit, zijn de groeivoorzichten voor 2017 in Frankrijk neerwaarts herzien, met een daling van 1,5% tot 1,2%. Tezelfdertijd is het zakelijk klimaat in de detailhandel aan het herstellen, hoewel het zich nog steeds op een lager niveau bevindt dan voor de aanslagen van 13 november in Parijs. Tijdens het tweede kwartaal is het gezinsverbruik stabiel gebleven.

Het INSEE (het Franse Instituut voor de Statistiek en Economische Studies) verwacht voor gans 2016 een stijging van het consumentenverbruik met 1,6%, eenzelfde grootteorde dus als in 2015. Dankzij een zwakke inflatie neemt de koopkracht opnieuw toe met 1,7% in 2016, tegenover met 1,6% in 2015.

Frankrijk blijft de belangrijkste markt voor de groei van internationale winkelketens die op zoek zijn naar de beste liggingen, waar zij kunnen genieten van de toeristenstroom. De Avenue des Champs-Élysées, de Avenue Montaigne, de Rue du Faubourg Saint-Honoré en de Rue Saint-Honoré blijven zeer in trek, zoals blijkt uit de recente vestiging door namen als Coach, Tony Burch en Alexander McQueen.

De huurmarkt

De afwachtende houding van de winkelketens, die aangewakkerd wordt door meerdere onzekere factoren, blijft wegen op de Franse markt, ondanks het gegeven dat het consumentenverbruik de goede richting uitgaat. De resultaten van de verschillende winkelbedrijven en hun groeiritm kunnen nochtans stevig verschillen naargelang hun distributiewijze, hun activiteitensector of de geografische ligging van hun winkelpanden. De markten met de grootste afhankelijkheid van buitenlands cliënteel, de Parijse grootwarenhuizen of de winkels op de grote assen van de hoofdstad, hebben erg te lijden van de toegenomen terreurdreiging. De grote ketens zetten hun sanering voort ten voordele van de rendabelste en meest bezochte liggingen, waardoor meer winkels verplaatst worden naar grote verkeersaders, grote winkelcentra en de modernste retailparken in een groot verzorgingsgebied.

In deze moeilijke context, gekenmerkt door terreurdreiging, een gespannen sociaal klimaat en een sombere arbeidsmarkt, heeft de activiteit van het gespecialiseerd vastgoed moeite om te herstellen.

Terwijl de zaken in de periferie redelijk goed draaien (+ 1,2% in totaal), hebben winkels in het stadscentrum het in de huidige context moeilijker, met omzetsdalingen van -3,6% voor gelijkvloerse handelszaken tot -1,1% voor winkels in winkelcentra. Buiten de hygiënische en schoonheidsproducten kennen alle sectoren een negatieve evolutie.

Tot slot bevindt de activiteit met gespecialiseerde panden die zich sedert het begin van het jaar correct ontwikkeld had, op een totaal van -0,2% voor de eerste vijf maand.

Handelspanden in de periferie, een degelijk alternatief voor de winkelketens

De markt van handelspanden in de periferie blijft uiterst heterogeen (winkels die vlak bij elkaar gebouwd zijn langs de toegangswegen tot de stad, geïsoleerde panden, architecturale retailparken), maar ondergaat sinds enkele jaren een duidelijk structurele evolutie.

Zowel voor lokale als internationale winkelketens is voor dit type vastgoed de ligging van zeer groot belang. Dit is overigens hun eerste criterium om zich ergens te vestigen.

ECONOMISCHE INDICATOREN (IN%)	2016 ⁽²⁾	2015 ⁽¹⁾
Groei van het bbp	1,5	1,2
Consumptieprijs	1,1	0,1
Werkloosheidsgraad ⁽³⁾	10,2	10,2
Gezinsverbruik	1,4	1,5

Bron: Oxford Economics

(1) Schatting / (2) Verwacht / (3) In continentaal Frankrijk.

"PRIME"-HUURWAARDE (EUR/M ² PER JAAR) HANDELSPANDE ⁽¹⁾	4 ^{de} KWARTAAL 2014	4 ^{de} KWARTAAL 2015
Frankrijk	180	180

Bron: Cushman & Wakefield

(1) Voor 1.000m², nieuwbouw, liggingen van de eerste categorie in zones met groot verzorgingsgebied.

De openingen van retailparken gaan gestaag verder. De meest innoverende concepten, met een maximaal dienstenaanbod en een uitstekende bereikbaarheid, kennen een goede bezettingsgraad.

Bij de outlets, zeer gewild bij de consument, ontwikkelen de concepten zich verder en trekken ze alsmaar meer winkelbedrijven aan. Terwijl de koopkracht van de consument slechts beperkt toeneemt, is de ontwikkeling van nieuwe projecten eerder aangepast aan zijn verwachtingen (keuze, prijs, enz.) en is dit een uitgelezen circuit om op een bevoorrechte en kwalitatief hoogstaande manier de onverkochte voorraad van de grote merken af te zetten.

Vooruitzichten voor de huurmarkt

Winkelcentra en handelspanden in de periferie, zowel regionale als supraregionale, blijven marktaandeel winnen dankzij hun capaciteit om de kwaliteit van de opvang van de bezoekers te verbeteren en hun "cross-channel"-strategie; nochtans dalen de bezoekersaantallen in winkelcentra in totaal met -3,7% over de drie eerste kwartalen van 2016.

De investeringsmarkt

Het onevenwicht tussen vraag en aanbod van handelspanden, gecombineerd met de lage rentevoeten van de OAT's³³, blijft nog steeds grote druk uitoefenen op de toprendementen. Voor gelijkvloerse panden stellen we tevens een terugkeer vast naar de historisch lage niveaus van 2007, en zelfs daaronder.

Voor investeerders was de handel andermaal aantrekkelijk. De vergoeding van staatsleningen daalde tot op een dieptepunt in het tweede kwartaal van 2016 (0,21%) waardoor de spread met de "prime"-tarieven toenam. Het renteverschil bereikte 279bp voor gelijkvloerse handelszaken, en bijna 480bp voor handelszaken in de periferie.

De investeringsvolumes voor handelspanden bereikten in de eerste jaarhelft van 2016 2,3 miljard EUR, hetzelfde niveau als de uitstekende prestatie in dezelfde periode in 2015. De totale investeringen kunnen zo voor het hele jaar 2016 uitkomen op 5 miljard EUR.

Enkele belangrijke transacties hebben duidelijk een bijdrage geleverd aan dit resultaat: er werden gedurende de laatste 6 maand 7 transacties van meer dan



100 miljoen EUR geteld, voor een totaal van 1,3 miljard EUR, waarvan 4 voor vastgoed in de periferie. Het totaal van de transacties tussen 30 en 100 miljoen EUR bedroeg 612 miljoen EUR, of 27% van de investeringen.

De hoge liquiditeit van handelspanden duurt voort en het gewicht van deze activaklasse in de markt is hoger dan in het verleden dankzij het grote aantal objecten die te koop worden aangeboden. De Parijse vastgoedmarkt blijft een kantorenmarkt; nochtans heeft de markt van de commerciële gebouwen zich goed verdedigd met een mooi aandeel van 20% in de gerealiseerde investeringen.

33. OAT's (Obligations Assimilables du Trésor français) zijn staatsleningen met een looptijd van 5 tot maximaal 50 jaar. Ze genieten dezelfde kredietrating als de Franse staat. Het zijn dus schuldbewijzen van de Staat.

Investeerders blijven nochtans selectief en voorzichtig bij de keuze van hun investeringen. Ook blijven ze aandacht besteden aan de omzetcijfers en aan de huurprijzen die de winkelbedrijven betalen. Wat dat betreft blijft er een verschil bestaan tussen de rendementen van "prime" en "non prime"-activa.

Gelijkvloerse handelszaken blijven het meest gevraagd, met een totale investering van 1,1 miljard EUR, mede dankzij de verkoop door Meyer

Bergman et Thor Equities van het pand aan nummer 65 van de Champs-Élysées voor een bedrag van 490 miljoen EUR.

Na een erg dynamisch jaar 2015 met investeringen ten belope van 1,8 miljard EUR, onder meer dankzij de aankoop door CIC van de Frans-Belgische portefeuille "Celsius" voor een geschat bedrag van 475 miljoen EUR (voor het Franse gedeelte), zijn de investeringen in winkelcentra teruggevallen op een "klassiek" niveau van 310 miljoen EUR tijdens de eerste jaarhelft van 2016.

"PRIME"-VASTGOEDRENDEMENTEN (IN%)	4 ^{de} KWARTAAL 2014	4 ^{de} KWARTAAL 2015
Regionale winkelcentra	4,50	4,00
Boetieks	3,50	3,00
Retailparken	5,75	5,00

Bron: Cushman & Wakefield

VOORBEELDEN VAN OPENINGEN - PAC (PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES - RETAILPARK)	M ²
2015	332.263
Toulouse Fenouillet - Fenouillet (31)	33.500
Sens Sud - Sens (89)	28.300
SuperGreen - Terville (57)	28.000
Enox - Gennevilliers (92)	26.700
St-Max Avenue - Saint Mixim (60)	15.500
PAC Auchan - Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)	9.000
2016	332.263
La Petite Madelaine - Chambray-les-Tours (37)	31.500
Les Montagnes - Champniers (16)	22.200
Les Blancs-Monts - Cormontreuil (51) ⁽¹⁾	18.500
Parc Avenue - Saint-Mixim (60)	15.500
Cap Emeraude - Pleurtuit (35)	13.500
L'Hippodrome - Toulouse (31)	10.500

Bron: Cushman & Wakefield

(1) Uitbreiding en herontwikkeling.

De belangrijkste transactie van het eerste halfjaar in 2016 is de verwerving door Trimax Développement en door de Groupe Desjouis van het winkelcentrum "Nice One", geopend in februari 2016, met een oppervlakte van 27.000 m², dat van privébeleggers werd overgenomen voor een bedrag van 100 miljoen EUR. De rest van de activiteit situeert zich in het segment van de transacties tussen 30 en 100 miljoen EUR.

Het "Prime"-rendement blijft ook in het tweede kwartaal van 2016 stabiel op 4,25%, het laagste niveau sinds 2007.

Handelspanden in de periferie waren in het eerste halfjaar van 2016 zeer gevraagd

Na een uitstekend jaar 2015 met investeringen voor een totaal van 1,15 miljard, zien we een gelijkaardige tendens bij de handelszaken in de periferie tijdens de eerste jaarhelft van 2016, waarbij met 860 miljoen EUR een historisch recordbedrag werd geïnvesteerd hetzij 38% van de investeringen in handelspanden.

Vier grote transacties, elk voor een bedrag van meer dan 100 miljoen EUR hebben bijgedragen aan dit resultaat. Wij vernoemen de aankopen door Ares Capital Europe van twee McArthurGlen-Villages in Troyes en Roubaix, overgenomen van Resolution Property voor ongeveer 200 miljoen EUR, de overname door Frey, Predica en ACM van het retailpark "Villebon 2" voor een bedrag van 170 miljoen EUR van Hammerson en tot slot de aankoop door Meyer Bergman European Retail Properties III van de portefeuille "Octave", die voor het merendeel bestaat uit retailparken.

82% van de investeringen in vastgoed in de periferie gebeurden tijdens het eerste halfjaar 2016 voor rekening van Franse investeerders.

De "prime"-referentievoet stond onder lichte druk tijdens de eerste drie kwartalen om zich te handhaven tussen de 5,00 en 5,50% in het tweede kwartaal van 2016.

De recente ontwikkelingen in de sector van de handelszaken in de periferie

Zelfs wanneer we een vertraging van het aantal volledig nieuwe projecten noteren, moeten we vaststellen dat er de laatste jaren verschillende nieuwe retailparken geopend zijn.

HANDELSVASTGOED IN SPANJE

De economische context

De investeerders blijven belangrijke bedragen investeren in de Spaanse vastgoedmarkt. Het totale investeringsbedrag werd op het einde van het derde kwartaal van 2016 geschat op 6 miljard EUR (exclusief de residentiële markt). In 2015 bedroeg het jaarlijkse volume 10,3 miljard EUR, 6,2 miljard in 2014 en 3 miljard in 2013. Deze activiteit toont het vertrouwen aan in de groei van de Spaanse economie (zie tabel hieronder).

Na een periode van recessie tussen 2008 en 2014 is de werkgelegenheid uit het dal gekropen en beginnen de lonen opnieuw te stijgen (vóór belastingen), na een periode van deflatie, wat uitzicht geeft op een herstel van het consumentenverbruik.

Op binnenlands vlak heeft Spanje sinds december 2015 geen regering meer en na nieuwe algemene verkiezingen in juni 2016 zou een nieuwe coalitie het licht kunnen zien tegen het jaareinde.

De algemene economische toestand is bevredigend, met een toeristische sector in volle ontwikkeling en brandstoffenprijzen op het laagste niveau.

Samen met het toenemend consumentenvertrouwen stellen we ook een verbetering vast van de prestaties van retailers die aanwezig zijn op de beste liggingen.

Hoewel de werkloosheid relatief hoog blijft, mogen we niet vergeten dat er nog steeds een belangrijke traditionele “verborgen” arbeidsmarkt bestaat in landelijke gebieden en in de toeristische sector.

Algemeen wordt aangenomen dat de economische context verbeterd, op sleeptouw genomen door het consumentenverbruik als gevolg van de daling van de belastingdruk en de daling van de brandstoffenprijzen.

Dankzij de aanhoudende lage rente is financiering ruim voorhanden. Met correct aangepaste en stabiele huurprijzen lijken de waarderingsniveaus niet overdreven. De projectvoorraad was deze laatste jaren nogal aan de “brave” kant, speciaal voor commerciële panden.

ECONOMISCHE INDICATOREN (in %)	2015	2016	2017
Jaarlijkse groei van het bbp	3,2	3,2	2,3
Jaarlijkse groei van de consumptie	3,1	3,3	2,3
Werkloosheidsgraad	22,1	19,9	18,1

Bron: Oxford Economics 16 september 2016

De huurmarkt

In Spanje vertegenwoordigt de markt van de retailparken ongeveer 1.850.000 m², hetzij 12,50% van de markt van het commercieel vastgoed.

In 2015 werden slecht twee retailparken opgeleverd in Madrid en Sevilla en er zijn er slechts acht met een oppervlakte van meer dan 50.000 m². Er dient aan toegevoegd dat meer dan 60% van dit type vastgoed gelegen is in drie regio's: Madrid, Valencia en Andalusië.

Gemiddeld varieert de omvang van de retailparken tussen de 10.000 en 20.000 m² hetzij ongeveer 40% van de markt.

"Big boxes" vertegenwoordigen alleen al ongeveer 2.600.000 m². De retailmarkt in de periferie kan geschat worden op 4.500.000 m², oftewel meer dan een derde van de handelsoppervlakten.

Vaak zijn de internationale distributiebedrijven Franse ondernemingen die al vele jaren aanwezig zijn op de

Spaanse markt, zoals Mulliez (Auchan, Kiabi, Adeo,...), Vivarte (Merkal) en Carrefour. Zij ontwikkelen er hun merken als Auchan, Kiabi, Norauto, Leroy Merlin, Aki, Bricomart en hebben ambitieuze groeiplannen; inmiddels verschijnen ook Conforama, Media Markt, Costco, en de groepen Aldi en Lidl op deze markt.

Recent heeft IKEA een aanval op deze markt gelanceerd met als objectief om 80% van de Spaanse gezinnen te bereiken wat resulteert in een groeipercentage van 10% op één jaar.

Men verwacht zich voor de periode na 2016 aan een stijging van de "prime"-huurprijzen, terwijl de rest van de markt stabiel blijft.

De markt van de retailparken stabiliseert zich na voortdurende dalingen in de nasleep van de crisissen van 2008 en 2011. De gemiddelde huurprijzen liggen bij 10 EUR/m²/maand/jaar tot 12 EUR/m² voor de meest voorkomende oppervlaktes.

De investeringsmarkt

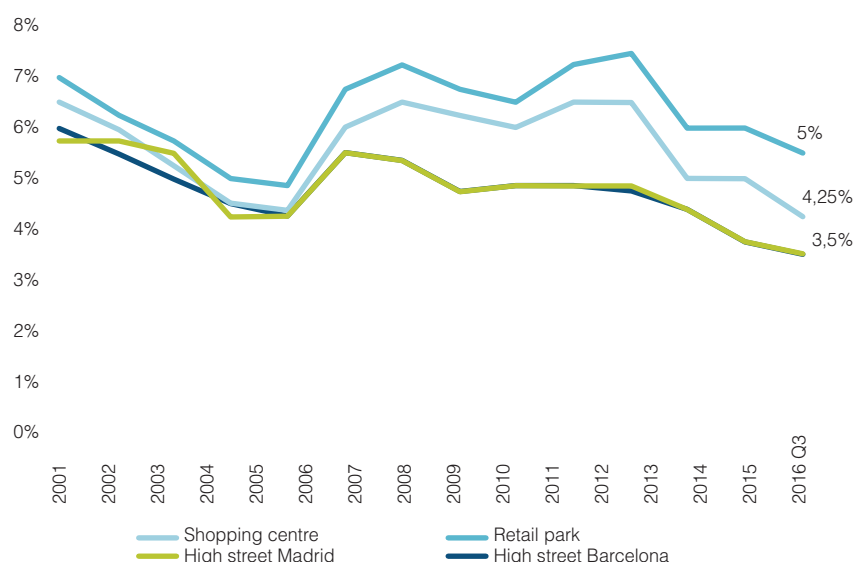
Sinds drie jaar worden belangrijke kapitaalstromen naar Spanje waargenomen. Op de vastgoedmarkt gaat de meeste interesse uit naar "core"-producten, waar het aanbod juist beperkt is. De voordelige financieringsvoorwaarden leveren een positieve bijdrage aan de investeringen in het segment van minder gunstige liggingen, ondanks de voorzichtige houding van de potentiële kopers.

Er is voldoende kapitaal op de markt, dat dikwijls afkomstig is van de Spaanse tegenhanger van onze REIT's, de SOCIMIS). Dit brengt een zekere druk met zich mee op de rendementen die verkopers willen behalen die zich overigens wel in een gunstige positie bevinden. Door hun afkeer voor het volatiliteitsrisico en de extreem lage rendementen die obligaties momenteel bieden bij de "core"-fondsen, duwen fondsen die op zoek zijn naar rendement op vastgoed de prijzen opnieuw de hoogte in.

De netto "prime"-rendementen die aanvankelijk werden aangeboden voor winkelcentra stabiliseren op 4,25% (gestabiliseerde huurprijzen). Voor degelijke winkelcentra zullen de rendementen lichtjes agressiever blijven, terwijl voor centra van tweede categorie de waardering van de rendementen minder hoog is. Door de chronische leegstand en de onzekere opbrengsten verkiezen investeerders voor dit vastgoed een businessplan op te maken dat een TRI in de grootteorde van 15% oplevert, exclusief hefboomeffect.

Netto aanvangsrendementen voor retailparken uit d eerste categorie bieden rendementen van om en bij de 5,5% Het gaat hier niet om "stand-alone" of vrijstaande gebouwen die rondom een gemeenschappelijke parking zijn opgetrokken, waarvoor de rendementen ondanks alle lichtjes hoger zijn.

"PRIME"-RENDEMENTEN VOOR WINKELCENTRA, RETAILPARKEN EN HANDELSNEDEN IN HET STADSCENTRUM



Bron: Cushman & Wakefield

Belangrijkste transacties betreffende retailparken sinds 2015

De tabel hieronder geeft een gedetailleerd overzicht van de toptransacties gedurende de laatste 15 maanden.

Dit bevestigt de groeiende en blijvende interesse van investeerders in de Spaanse markt die ook in de toekomst verdergezet wordt. Bovendien lijken

bepaalde investeerders, die misnoegd zijn door de belangrijke daling van de rendementen, de plaats te moeten ruimen voor andere investeerders die bereid zijn om te anticiperen op een stijging van de huurrendementen, dankzij de heropleving van de economie die lijkt door te zetten en de groei die een positief effect zouden moeten hebben op de huurprijzen.

RETAIL PARK	Datum	Plaats	GLA (in m²)	Verkoper	Koper	Prijs (in miljoen EUR)
Portal Mediterraneo - Vinaroz	September 2016	Vinaroz - gelegen tussen Valencia en Barcelona	12.000	Privé	Mitiska	Niet meegedeeld
Parla Natura - Madrid	Augustus 2016	30 km ten zuiden van Madrid	18.000	Frey Invest	Veracruz	16,3
Vistahermanosa - Alicante	Juni 2016	Alicante	33.550	Baupost	Lar Espana	42,5
Portefeuille met 6 retailparken	April 2016	Zuid-Spanje	84.250	Bogaris	Redevco - Ares	95,0
Viapark - Almeria	April 2016	Almeria - Zuid-Spanje	15.500	Solvía	Axa Re	20,0
El Manar - Valence	September 2015	Ten noorden van Valencia (20 km)	23.500	Pradera	Harbert	Niet meegedeeld
La Dehesa - Madrid	September 2015	Ten noordoosten van Madrid (40 km)	9.500	IVG	MDSR	Niet meegedeeld
Vista Alegre - Zamora	Augustus 2015	Zamora - Castilla y León	16.750	KKR	UBS	Niet meegedeeld
Parc Connecta - Cordoue	Augustus 2015	Cordoba	15.000	Alpha	MDSR	15,3



IN SPANJE VERTEGENWOORDIGT
DE MARKT VAN DE RETAILPARKEN
ONGEVEER

12,5%

VAN DE MARKT VAN HET
COMMERCIEEL VASTGOED



KERNCIJFERS

Dankzij de belangrijke investeringen tijdens het boekjaar sluit Ascencio het boekjaar 2015-2016 af met een vastgoedportefeuille die gestegen is met 9,1% ten opzichte van 30 september 2015. De reële waarde van de vastgoedportefeuille³⁴ bedraagt 572 miljoen EUR op 30 september 2016, tegen 521 miljoen EUR een jaar voordien.

Per 30 september 2016 bestaat de vastgoedportefeuille van Ascencio uit 102 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 415.980 m².

Tijdens het boekjaar 2015/2016 realiseerde Ascencio meerdere overnames in Frankrijk en in Spanje:

- op 22 december 2015 heeft Ascencio de aankoop afgerond van drie winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam Grand Frais (6.600 m²), door overname van de deelbewijzen van drie Franse SCI's. De winkels bevinden zich in Guyancourt (ten zuidwesten van Paris), La Teste de Buch (in het departement Gironde) en in Viriat (ten noorden van Bourg-en-Bresse). Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,0 miljoen EUR aan huurinkomsten op;
- op 1 maart 2016 heeft Ascencio een eerste transactie op de Spaanse vastgoedmarkt gerealiseerd en drie Worten-winkels gekocht met een totale oppervlakte van 11.828 m². Deze winkels liggen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia. Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op;
- op 16 september 2016 heeft Ascencio een BUT-winkel verworven in de handelszone van Houdemont. De BUT-winkel, met een totale oppervlakte van 7.000 m² waarvan 4.000 m² verkoopruimte, stelt bijna 230 parkeerplaatsen ter beschikking van zijn klanten. Deze winkel werd geopend in december 2014 en is de flagshipstore van de keten in Lotharingen.

Ascencio heeft tevens de site in Caen vergroot om aan haar huurder Intersports de mogelijkheid te bieden uit te breiden met een bijkomende oppervlakte van 1.340 m².

(IN 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	593.131	538.551
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	572.132	520.974
Contractuele huurprijzen	39.850	37.101
Contractuele huurprijzen inclusief de geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde gebouwen	40.398	37.962
Brutorendement	6,72%	6,89%
BEZETTINGSGRAAD IN%	98,6%	97,7%

(IN 000 EUR)	OPPERVLAKTE (M ²)		REËLE WAARDE (IN 000 EUR)	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
België	288.562	318.165	345.310	353.180
Frankrijk	115.592	98.193	199.047	167.794
Spanje	11.828	0	27.775	0
TOTAAL	415.982	416.358	572.132	520.974

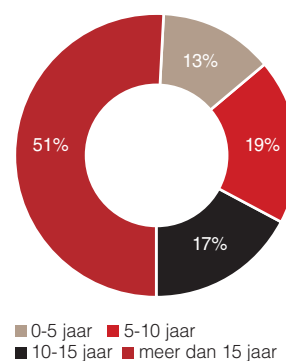
Op de site te La Louvière heeft Ascencio 2.500 m² aan commerciële oppervlakte bijgebouwd die inmiddels verhuurd is aan Trafic en aan Club.

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

- Ascencio heeft op 23 december 2015 al haar eigendommen in Verviers verkocht aan de stad Verviers, met een geringe meerwaarde;
- op 31 mei 2016 heeft Ascencio een magazijngebouw, gelegen in Heppignies, met een oppervlakte van 9.879 m², met een beperkte meerwaarde verkocht;
- Tot slot heeft Ascencio op 26 september 2016 17 niet-strategisch gelegen panden in verkocht voor een prijs (vóór aftrek van de verkoopkosten), die 2,5% hoger lag dan de reële waarde op 30 juni 2016.

Bij constante perimeter steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten opzichte van 30 september 2015 met +3%.

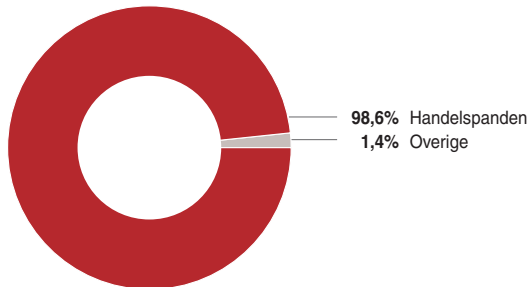
OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN



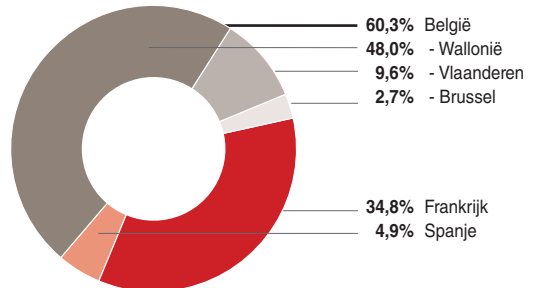
34. Exclusief ontwikkelingsproject.

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

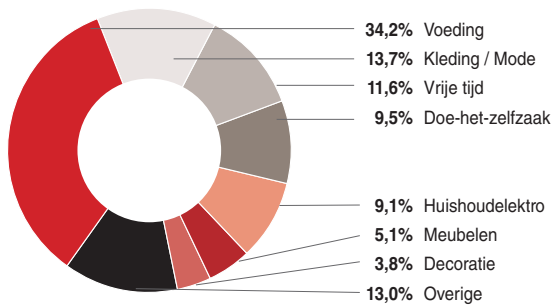
SPREIDING NAAR SECTOR ⁽¹⁾



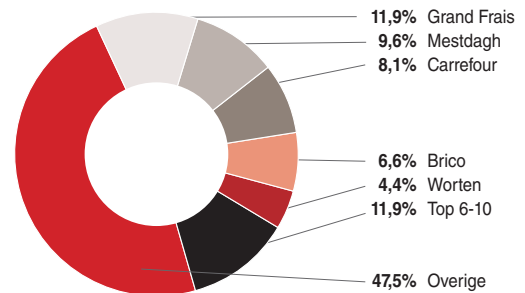
SPREIDING NAAR REGIO ⁽¹⁾



SPREIDING BINNEN DE HANDELSPANDEN ⁽²⁾



SPREIDING NAAR HUURDERS ⁽²⁾

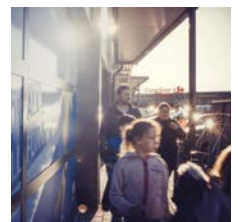


(1) Uitgedrukt op basis van de reële waarde.

(2) Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden.

+9,1%

VERHOOGING VAN DE VASTGOED-
PORTEFEUILLE OP 30/09/2016
TEGENOVER 30/09/2015



VERZEKERDE WAARDE

Overeenkomstig de GVV-wetgeving sluiten de vennootschap en haar dochterondernemingen voor al hun gebouwen een geschikte verzekering. Op 30 september 2016 vertegenwoordigt de verzekerde waarde 47% van de reële waarde van de portefeuille³⁵. Deze verzekeringsdekking beantwoordt aan de gangbare marktvoorwaarden.

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

In België zijn de goederen die rechtstreeks door Ascencio verzekerd worden via een kadercontract, gedekt volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen, die elk jaar geïndexeerd wordt 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 doorberekend aan de huurders. De premie die voor rekening van Ascencio blijft, bedraagt 39.400 EUR.

In Frankrijk zijn de goederen die rechtstreeks door Ascencio verzekerd worden 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. Deze premies vallen volledig ten laste van de huurders.

In Spanje worden de gebouwen rechtstreeks door de huurders verzekerd volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen.

De tabel hieronder geeft de oorspronkelijke aanschafwaarden, de verzekerde waarden, de reële waarden en de brutorendementen weer van de verschillende subportefeuilles van onroerend goed van Ascencio.

OPERATIONEEL BEHEER

De vennootschap is van plan haar vastgoedportefeuille actief te ontwikkelen en te beheren.

Ascencio beschikt hiervoor over een team van 13 medewerkers waarvan 2/3 toegewezen zijn aan de commerciële activiteiten van de vennootschap.

De technisch directeur en de vastgoeddirecteur 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 van de huurovereenkomsten, commerciële inspanningen, relatie met de voornaamste accounts, enz.) en staan in voor de financiële opvolging (businessplan, voorbudgettering, enz.). Zij beheren de verzekeringen en de mede-eigendommen. Ten slotte analyseren en integreren zij de nieuwe aankopen.

Het property-managementteam verzekert de instandhouding en de waardering van het patrimonium. Het stelt de lastenbudgetten op, werkt mee aan de due diligenceactiviteiten en stelt de rapporten op. Het bepaalt het technisch beleid en stelt de renovatie- en onderhoudsplannen op in het kader van de planning en het budget. In Frankrijk wordt de property manager op het terrein bijgestaan door 'externe' leveranciers, maar hij blijft verantwoordelijk voor deze opdracht en coördineert ze. Zie verder.

Het team belast met het beheer van de verhuur 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 doorberekenen van de kosten, de opvolging van de procedures voor

onbetaalde huur, de doordeweekse communicatie met de huurders, het beheer van de schadegevallen, het beheer van de databank, de opvolging van de verplichtingen van de huurders in het algemeen.

Operationeel beschouwd verzorgt het boekhoudteam het opstellen van de huuroproepen, de opvolging van de inning van de huren en de betaling van de leveranciers, de aanmaningen voor huren, de voorbereiding van geschilprocedures, de invoer van facturen...

Het juridisch team is het aanspreekpunt voor alle juridische vragen rond vastgoed. Het identificeert de risico's, zoekt oplossingen en is het eerste aanspreekpunt van de operationele teams.

Om de opvolging en de naleving van de reglementaire verplichtingen te verzekeren, belast het juridische team zich eveneens met het opstellen van de verschillende vastgoedcontracten en met het beheer van 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 aansprakelijk 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 'Service Level Agreement' dat het mogelijk maakt hun prestaties tijdens de duur van het contract te beoordelen.

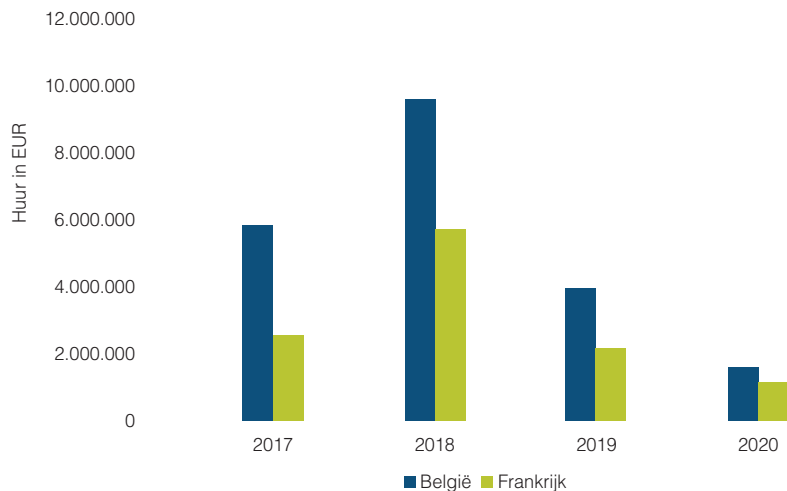
De externe beheerders van Ascencio zijn:

- De vennootschap TERRANAE SAS (vereenvoudigde aandelenvennootschap) met een kapitaal van 50.000 EUR, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Neuilly-sur-Seine

35. Het verschil met de reële waarde van de portefeuille ontstaat doordat terreinen, parkings, kanalisatie en, meer algemeen, alles wat in de grond zit, niet verzekerd zijn. Bovendien zijn onroerende goederen waarop een erfpacht rust niet inbegrepen in de verzekerde waarde.

(IN 000 EUR)	AANSCHAFFINGS- WAARDE	VERZEKERDE WAARDE	REËLE WAARDE	BRUTO- RENDEMENT
België	312.215	168.654	345.310	6,78%
Frankrijk	191.157	83.804	199.047	6,68%
Spanje	27.479	16.100	27.775	6,22%
TOTAAL	530.851	268.558	572.132	6,72%

HUUR M²/MAAND PER TYPOLOGIE VAN ACTIVITEITEN



(92200), 3/5, rue des Poissonniers, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Nanterre onder het nr. 478.511.124.

- De vennootschap IF GESTION & TRANSACTIONS, SNC (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 vennootschap NEVEZ, vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met een kapitaal van 20.000 CHF, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1206 Genève, chemin Edouard Tavan 8D (Zwitserland) en die ingeschreven is onder de nummers 117793/2012 en Fed. Nr. CH – 660-2690012-8;
- De vennootschap ACCESSITE SAS (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, als haar gevolmachtigde in de zin van artikel L 622-624 van het Handelwetboek.

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 121.713,88 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2016.

Voor de Belgische site van Jemappes heeft het Ascencio-team zich voor het technisch beheer en het kostenbeheer laten bijstaan door Cushman & Wakefield. Alle daarmee verband houdende erelonen worden doorberekend.

In Spanje worden winkelunits die eigendom zijn van Ascencio en onderdeel van retailparken beheerd door een syndicus. Ascencio zorgt zelf voor de instandhouding van haar winkelunits, in rechtstreeks contact met de huurders.

TYPE HUURCONTRACT

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

Een voorziening voor kosten wordt vastgelegd in de huurovereenkomst en aangepast naargelang van de gemaakte kosten en het verbruik. Jaarlijks wordt een afrekening van de werkelijke gemaakte kosten aan 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 bankwaarborg op eerste aanvraag of van een deposito, vertegenwoordigt meestal 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 daadwerkelijk worden overgedragen en ziet toe op de registratie van 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 daarmee op voorhand schriftelijk 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.

Handelshuurovereenkomsten zijn in België onderworpen aan de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. In Frankrijk is het statuut van de handelshuurovereenkomst opgenomen

in de Code de Commerce (Wetboek van Koophandel). De "Wet Pinel" heeft deze wetgeving recent gewijzigd.

In Spanje zijn handelshuurovereenkomsten onderworpen aan de wet 29/1994 van 24 november 1994, gekend als de "Ley de arrendamientos urbanos" of afgekort "ULA". Deze wetgeving is evenwel slechts aanvullend in verhouding tot de wil van de partijen die in Spanje domineert.

GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV")

De geschatte huurwaarde (ERV) is de waarde vastgesteld door vastgoeddeskundigen gebaseerd op hun kennis van de vastgoedmarkt, rekening houdend met de verschillende factoren zoals de ligging, de duur van de huurcontracten, de kwaliteit van het gebouw en de marktvoorwaarden.

Voor meer informatie betreffende de waarderingsmethodes die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebruikt worden en over de waarderingsprocedure, verwijzen wij naar Toelichting 6 van de bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening.

RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

De gemiddelde duur van de handelshuurovereenkomsten ligt om en bij de achttien maand, in de mate dat alle handelshuurovereenkomsten elke drie jaar kunnen opgezegd worden, zonder schadevergoeding³⁶.

De commerciële ligging is alleszins allerbelangrijkst voor deze winkelketens, wat blijkt uit het effectief verloop van 1,40% gedurende het boekjaar 2015/2016 en van 1,35% in 2014/2015.

³⁶ Wiskundig gemiddelde gebaseerd op de mogelijkheid om elke drie jaar op te zeggen.

DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO³⁷

Handelspanden

LOCATIE (OP 30/09/2016, ALLE BELGISCHE SITES ZIJN EIGENDOM VAN ASCENCIO SCA)	BESCHRIJVING	BOUW-/ RENOVATIE- JAAR	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUURPRIJS (IN 000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD%	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (IN 000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (IN 000 EUR)
BELGIË							
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	2.955 m ²	260	100%	260	247
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grote voedingssupermarkt, geïntegreerd in een winkelcomplex	2000	2.300 m ²	155	100%	155	173
Anderlecht (1070) Ninoofsesteenweg 1024	Meubelwinkel	1962	1.061 m ²	132	100%	132	101
Oudergem (1160) Waversesteenweg 1130	Winkel voor huishoudelektro	2006	1.810 m ²	274	100%	274	262
Berchem (2600) Fruihoflaan 85	Grote voedingssupermarkt	1971	2.685 m ²	235	100%	235	242
Boncelles (4100) Route du Condroz 20-24	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1995	3.000 m ²	500	100%	500	437
Boncelles (4100) Rue de Tilff 114	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2004	597 m ²	115	100%	115	97
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grote voedingssupermarkt	1978	1.525 m ²	91	100%	91	114
Brugge (8000) Legeweg 160	Winkelruimte	1995	999 m ²	81	100%	81	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grote voedingssupermarkt	1973	2.237 m ²	196	100%	196	179
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grote voedingssupermarkt	1998	2.500 m ²	156	100%	156	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grote voedingssupermarkt	1993	1.924 m ²	109	100%	109	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	24.236 m ²	2.209	100%	2.209	2.019
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1970	2.556 m ²	244	100%	244	226
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum	1990	294 m ²	37	74%	50	52
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Winkelcentrum met verschillende winkelbedrijven	2014	15.045 m ²	1.741	100%	1.741	1.696
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grote doe-het-zelfzaak	2005	2.301 m ²	167	100%	167	161
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grote voedingssupermarkt	1970	3.090 m ²	362	100%	362	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Gebouwen met grote voedingswinkel en doe-het-zelfzaak	1983	4.342 m ²	384	100%	384	356
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grote voedingssupermarkt	1992	3.980 m ²	334	100%	334	259
Frameries (7080) Rue Archimède	Grote voedingssupermarkt	1978	2.180 m ²	177	100%	177	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Gebouw met twee winkelruimten	1976	2.095 m ²	185	100%	185	188
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grote voedingssupermarkt	1960	2.889 m ²	301	100%	301	274
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 138	Winkelcomplex met verschillende grote winkelbedrijven	2000	8.011 m ²	428	88%	489	519

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.

LOCATIE (OP 30/09/2016, ALLE BELGISCHE SITES ZIJN EIGENDOM VAN ASCENCIO SCA)		BESCHRIJVING	BOUW-/ RENOVATIE- JAAR	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUURPRIJS (IN 000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD%	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (IN 000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (IN 000 EUR)
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196		Grote voedingssupermarkt	1979	3.369 m ²	279	100%	279	319
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184		Handelspand met twee winkelbedrijven	1988	1.500 m ²	130	100%	130	146
Ghlin (7011) Rue du Temple 23		Grote voedingssupermarkt	1975	1.957 m ²	124	100%	124	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252		Grote voedingssupermarkt	1989	2.725 m ²	237	100%	237	232
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67		Grote voedingssupermarkt	1972	1.323 m ²	61	100%	61	79
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A		Grote voedingssupermarkt	1977	2.431 m ²	174	100%	174	219
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27		Grote voedingssupermarkt	2013	3.696 m ²	333	100%	333	339
Hannut (4280) Route de Huy 54		Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1986	9.704 m ²	835	100%	835	893
Hannut (4280) Route de Landen		Complex van twee handelspanden	2000	5.319 m ²	506	100%	506	514
Hoboken (2660) Sint Bernardssesteenweg 586		Grote voedingssupermarkt	1988	4.620 m ²	416	100%	416	346
Huy (4500) Quai d'Arona 19A		Handelspand	2002	1.969 m ²	162	100%	162	157
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14		Grote voedingssupermarkt	1986	2.302 m ²	106	100%	106	173
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934		Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1966	9.926 m ²	696	100%	696	619
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1		Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2006	1.553 m ²	137	100%	137	135
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A		Grote voedingssupermarkt	1987	2.245 m ²	143	100%	143	168
Jumet (6040) Rue de Dampremy		Grote voedingssupermarkt	1975	1.730 m ²	163	100%	163	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56		Grote voedingssupermarkt	1965	2.309 m ²	215	100%	215	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5		Winkel voor huishoudelektro	1991	1.000 m ²	93	100%	93	90
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge		Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	24.878 m ²	2.488	100%	2.488	2.261
Laken (1020) Maria-Christinastraat 185-191		Handelspand met verschillende grote winkelbedrijven	2001	1.586 m ²	255	100%	255	205
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage		Grote voedingssupermarkt	1976	2.600 m ²	121	100%	121	156
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1		Winkelcomplex met winkelbedrijven voor woninginrichting	2006	3.492 m ²	199	74%	268	261
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8		Winkelcentrum met winkelruimten en een doe-het-zelfzaak	1991	2.290 m ²	148	100%	148	160
Loverval (6280) Allée des Sports 11		Winkelcomplex met onder meer een doe-het-zelfzaak	2002	5.621 m ²	442	100%	442	420
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5		Grote voedingssupermarkt	1976	2.010 m ²	143	100%	143	131
Messancy (6780) Route d'Arlon		Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2001	19.294 m ²	936	94%	995	912
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil		Winkelcentrum met verschillende winkelbedrijven	2004	3.951 m ²	333	100%	333	349

LOCATIE (OP 30/09/2016, ALLE BELGISCHE SITES ZIJN EIGENDOM VAN ASCENCIO SCA)	BESCHRIJVING	BOUW-/ RENOVATIE- JAAR	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUURPRIJS (IN 000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD%	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (IN 000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (IN 000 EUR)
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grote voedingssupermarkt	1983	2.693 m ²	236	100%	236	242
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grote voedingssupermarkt	1984	1.950 m ²	154	100%	154	176
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grote voedingssupermarkt	1989	1.677 m ²	184	100%	184	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Winkel voor huishoudelektro	2003	1.228 m ²	115	100%	115	114
Rocourt (4000) Chaussée de Tongres	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	12.132 m ²	537	100%	537	701
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grote voedingssupermarkt	1980	2.026 m ²	149	100%	149	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Sportwinkel	1993	5.375 m ²	528	100%	528	538
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Handelsruimten in het stadscentrum	1988	1.031 m ²	153	100%	153	153
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grote voedingssupermarkt	1975	2.899 m ²	219	100%	219	246
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grote voedingssupermarkt	1958	2.713 m ²	468	100%	468	217
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grote voedingssupermarkt	1974	2.869 m ²	105	100%	105	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten	2002	3.043 m ²	282	100%	282	275
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grote voedingssupermarkt	1966	2.503 m ²	475	100%	475	283
Ukkel (1180) de Fré laan 82	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader	1970	4.170 m ²	415	92%	453	443
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grote voedingssupermarkt	2004	1.551 m ²	201	100%	201	147
Waremmes (4300) Chaussée Romaine 189	Grote voedingssupermarkt	2003	2.013 m ²	133	100%	133	161
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grote voedingssupermarkt	1986	2.358 m ²	169	100%	169	224
TOTAAL HANDELPANDEN BELGIË			272.243 m²	23.272	99,0%	23.512	22.504

Handelspanden

LOCATIE (OP 30/09/2016, ALLE FRANSE SITES ZIJN EIGENDOM VAN DE 100% FILIALEN OF VAN DE FRANSE DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN VAN ASCENCIO SCA)	BESCHRIJVING	BOUW-/RENOVATIE- JAAR	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUURPRIJS (IN 000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD%	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (IN 000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (IN 000 EUR)
FRANKRIJK							
Bourgoin Jallieu Rue Edouard Branly 1 (eigendom van SCI La Pierre de l'Isle)	Vastgoedcomplex met drie handelsruimten	1975	4.961 m ²	444	100%	444	444
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127 (eigendom van SCI Candice Brives)	Grote voedingssupermarkt	2006	1.576 m ²	254	100%	254	255

LOCATIE (OP 30/09/2016, ALLE FRANSE SITES ZIJN EIGENDOM VAN DE 100% FILIALEN OF VAN DE FRANSE DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN VAN ASCENCIO SCA)		BESCHRIJVING	BOUW-/RENOVATIE- JAAR	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUURPRIJS (IN 000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD%	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (IN 000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (IN 000 EUR)
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (eigendom van SCI Les Portes du Sud)		Retailpark	2010	11.675 m²	1.297	96%	1.357	1.367
Chanas Lieu dit Les Etises (eigendom van SCI du Rond Point)		Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	1997	1.750 m²	112	100%	112	112
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieudit les Charneveaux - Rue Pasteur (eigendom van SCI du Rond Point)		Grote voedingssupermarkt	2002	1.356 m²	282	100%	282	254
Choisey Rue du Mail - Zone Le Paradis (eigendom van SCI Seynod Barral)		Grote voedingssupermarkt	2005	2.142 m²	320	100%	320	303
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (eigendom van SCI Clermont Saint Jean)		Grote voedingssupermarkt	2006	1.428 m²	267	100%	267	243
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (eigendom van succursale française)		Retailpark	2008	13.473 m²	1.430	100%	1.430	1.386
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (eigendom van succursale française)		Retailpark	2009	11.618 m²	1.343	96%	1.393	1.368
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (eigendom van SCI Les Halles de Crèches)		Grote voedingssupermarkt	2009	1.398 m²	192	100%	192	191
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (eigendom van SCI Echirolles Grugliasco)		Grote voedingssupermarkt	2006	1.742 m²	332	100%	332	320
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume (eigendom van SCI ZTF Essey les Nancy)		Grote voedingssupermarkt	2007	1.460 m²	224	100%	224	224
Guyancourt (78280) Route de Dampierre et rue Denis Papin (eigendom van SCI GFDI 37 Guyancourt)		Grote voedingssupermarkt	2015	2.348 m²	548	100%	548	548
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (eigendom van succursale française)		Winkel voor huishoudelektro	2014	7.000 m²	805	100%	805	770
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (eigendom van SCI La Pierre de l'Isle)		Grote voedingssupermarkt	2006	1.226 m²	244	100%	244	225
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (eigendom van SCI La Pierre de l'Isle)		Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2013	1.050 m²	145	100%	145	145
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (eigendom van SCI Cannet Jourdan)		Grote voedingssupermarkt	2007	1.408 m²	268	100%	268	244
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (eigendom van SCI Harfleur 2005)		Grote voedingssupermarkt	2006	1.545 m²	211	100%	211	186
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6 (eigendom van succursale française)		Retailpark	2012	6.185 m²	353	97%	365	359

LOCATIE (OP 30/09/2016, ALLE FRANSE SITES ZIJN EIGENDOM VAN DE 100% FILIALEN OF VAN DE FRANSE DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN VAN ASCENCIO SCA)	BESCHRIJVING	BOUW/RENOVATIE- JAAR	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUURPRIJS (IN 000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD%	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (IN 000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (IN 000 EUR)
Lozanne (69380) Lieudit Vavre (eigendom van SCI Les Halles de Lozanne)	Grote voedingssupermarkt	2010	1.585 m²	230	100%	230	220
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (eigendom van SCI de la Cote)	Grote voedingssupermarkt	2010	1.649 m²	269	100%	269	239
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245 (eigendom van SCI du Mas des Abeilles)	Grote voedingssupermarkt	2003	1.511 m²	219	100%	219	210
Rots (14980) Delle de la Croix (eigendom van succursale française)	Retailpark	2011	19.629 m²	2.178	100%	2.178	2.175
Saint Aunès (34130) Rue des Tamaris 200 (eigendom van SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retailpark	2012	9.746 m²	1.192	100%	1.192	1.196
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18 (eigendom van SCI Seynod Barral)	Grote voedingssupermarkt	2004	1.062 m²	208	100%	208	208
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (eigendom van SCI Kevin)	Grote voedingssupermarkt	1992	1.195 m²	197	100%	197	191
Test de Buch (33260) Avenue de Binghampton (eigendom van SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Grote voedingssupermarkt	1997	2.008 m²	295	100%	295	295
Viriat (01440) Rue du Plateau (eigendom van SCI Viriat la Neuve)	Grote voedingssupermarkt	2009	1.866 m²	178	100%	178	178
TOTAAL HANDELSPANDE FRANKRIJK			115.592 m²	14.039	99,1%	14.160	13.856

Handelspanden

LOCATIE (OP 30/09/2016, ALLE SPAANSE SITES ZIJN EIGENDOM VAN ASCENCIO IBERIA SAU, 100% DOCHTERVENNOOTSCHAP VAN ASCENCIO SCA)	BESCHRIJVING	BOUW/RENOVATIE- JAAR	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUURPRIJS (IN 000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD%	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (IN 000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (IN 000 EUR)
SPANJE							
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi C/Hortells, 6-8	Winkelruimte	2003	3.354 m²	564	100%	564	580
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2	Winkelruimte	2002	3.660 m²	684	100%	684	818
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345	Winkelruimte	2005	4.814 m²	522	100%	522	483
TOTAAL HANDELSPANDE SPANJE			11.828 m²	1.770	100,0%	1.770	1.881

Overige

LOCATIE (OP 30/09/2016, ALLE NIET-COMMERCIELE SITES ZIJN EIGENDOM VAN ASCENCIO SCA)	BESCHRIJVING	BOUW/ RENOVATIE- JAAR	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUURPRIJS (IN 000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD%	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (IN 000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (IN 000 EUR)
BELGIË							
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industriële gebouwen en kantoren	1992	6.764 m²	425	100%	425	369
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartementen	1986	296 m²	18	100%	18	18
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Kantoorgebouw met opslagruimte	1982	9.259 m²	326	64%	513	441
TOTAAL OVERIGE BELGIË			16.319 m²	769	80,4%	956	828
TOTAAL PORTEFEUILLE			415.982 m²	39.850	98,6%	40.398	39.070

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.

Elk vastgoed en vastgoedgeheel 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). Dit actief vertegenwoordigt 5,5% van de reële waarde van de geconsolideerde activa. De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Brico Plan it, Quick en Tournesol;
- Het retailpark van La Louvière (BE). Dit actief vertegenwoordigt 6,1% van de reële waarde van de geconsolideerde activa. De belangrijkste huurders zijn Brico Plan it, Maison du Monde, Mc Donald's en C&A;

- Het retailpark van Caen (FR). Dit actief vertegenwoordigt 5,6% van de reële waarde van de geconsolideerde activa. De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Géo en La Grande Récréée. De resterende looptijd van deze overeenkomsten bedraagt 18 maand.

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

VERSLAG van DE VASTGOEDDESKUNDIGEN³⁸

Brussel, 30 september 2016

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, Frankrijk en Spanje gelegen gebouwen die deel zullen 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 huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals in onze waarderingsverslagen uitdrukkelijk wordt aangegeven, bevatten deze op geen enkele manier een beoordeling van de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch een analyse van de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn goed gekend door Ascencio dat zijn vastgoedvermogen professioneel beheert en vóór de verwerving van elk gebouw een technische en juridische due-diligenceprocedure 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” of Excel.

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

De deskundigen hanteerden twee methodes: de “Term and Reversion”-methode en de ‘Hardcore’-methode. Bovendien voeren zij ook 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 geschatte huurwaarde (ERV) levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de “Hardcore”-methode wordt de geschatte 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...).

38. Brief van de vastgoeddeskundigen de dato 30 september 2016, letterlijk overgenomen met hun instemming.

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

De onroerende goederen worden als een portefeuille beschouwd.

Voor de geschatte gebouwen in Frankrijk bedraagt het tarief van de mutatiekosten doorgaans 1,8% wanneer het gebouw minder dan vijf jaar oud is, en 6,9% in alle andere gevallen.

Rekening houdend met de in de bovenstaande alinea's geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vastgoedvermogen van Ascencio per 30 september 2016 gelijk is aan:

593.131.000 EUR

(Vijfhonderddrieënnegentig miljoen honderdeenendertig duizend euro)

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

Na aftrek van 2,5% voor de in België gelegen gebouwen (zijnde het gemiddelde tarief van de transactiekosten zoals dit is vastgelegd door de deskundigen van de GVV), van 1,8% tot 6,9% voor de in Frankrijk gelegen gebouwen en van 2,5% voor de gebouwen in Spanje, als mutatiekosten berekend over de investeringswaarde, verkrijgen we een "Fair Value" van:

572.132.000 EUR

(Vijfhonderdtweeënzestig miljoen honderdtweeëndertigduizend euro)

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

Met de meeste hoogachting,



Ardalan Azari
Associate
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield Belgique



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



Pierre van der Vaeren MRICS
Director
Valuation Services
CBRE



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation
& Advisory
Cushman & Wakefield
Spanje



Valérie Parmentier MRICS
Director – Valuation Frankrijk
Cushman & Wakefield
Frankrijk



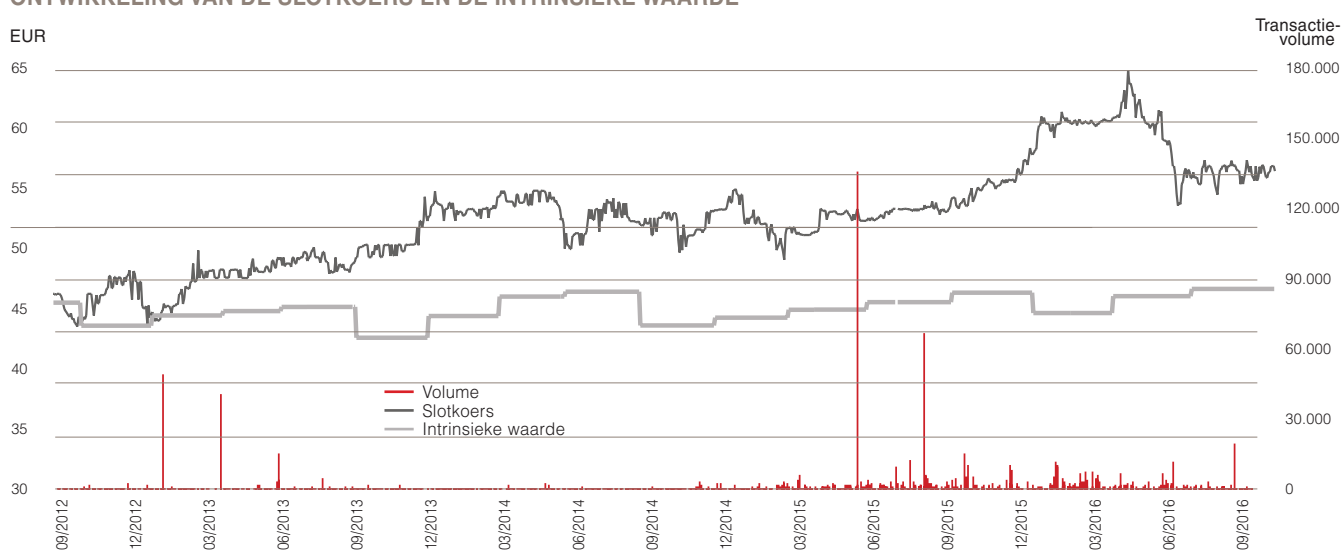
Christophe Adam MRICS
Directeur van de Regio's
Jones Lang LaSalle Expertises
Frankrijk

ASCENCIO

OP DE BEURS

Het aandeel van Ascencio is sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussel (ticker ASC).

ONTWIKKELING VAN DE SLOTKOERS EN DE INTRINSIEKE WAARDE³⁹



Haar beurskapitalisatie bedroeg op 30 september 2016 410 miljoen EUR.

PROFIEL VAN DE INVESTEERDERS

Door de aanhoudende historisch lage rente en de wil van de beleggers om het gewicht van vastgoed in hun portefeuille te verhogen, zijn gereguleerde vastgoedvennootschappen de laatste maanden erg in trek. Zowel privé- als institutionele beleggers, in België maar voornamelijk in het buitenland, zijn op zoek naar aanvaardbare dividenden in combinatie met een gematigd middellangetermijnrisico. Ascencio biedt deze beleggers de mogelijkheid te beleggen in de nichemarkt van perifeer gelegen vastgoed in België, Frankrijk en Spanje.

De vennootschap houdt vast aan een aantrekkelijk en groeiend rendement, maar steeds met een matig risicoprofiel.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De statuten van Ascencio voorzien een drempel voor kennisgeving van 5% voor de toepassing van de wettelijke regels inzake openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen toegelaten zijn op de gereguleerde markt.

Op basis van de ontvangen kennisgevingen ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er als volgt uit:

AG Insurance en verbonden ondernemingen	12,50%
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh (verbonden onderneming)	9,80%
Capfi Delen Asset Management	5,00%
TOTAAL	27,30%
FREE FLOAT	72,70%

Aantal aandelen op 30 september 2016: 6.364.686.

39. Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 30 september 2016. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

BEURSKOERS

Het aandeel Ascencio werd de laatste twaalf maanden genoteerd in een vork tussen 55,60 EUR en 64,99 EUR. Op 30 september 2016 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel 64,50 EUR, tegenover 56,09 EUR op 30 september 2015, een stijging met 15%.

AGIO

Op 30 september 2016 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel 49,97 EUR, tegenover 46,52 EUR op 30 september 2015. Het Ascencio-aandeel werd dus op 30 september 2016 verhandeld met een agio van 29%.

DIVIDEND EN TOTAAL RENDEMENT

In februari 2016 werd 67,7% van het uitgekeerd dividend omgezet in nieuwe aandelen. Dat heeft geleid tot de uitgifte van 181.918 nieuwe aandelen waardoor het eigen vermogen van de Vennootschap versterkt werd met 9,3 miljoen EUR.

De Zaakvoerder zal aan de Gewone algemene vergadering van 31 januari 2017 voorstellen om een brutodividend van 3,20 EUR per aandeel uit te keren. Op basis van de slotkoers van 64,50 EUR op 30 september 2016 geeft dit dividend een brutorendement van 4,96%.

Op basis van de slotkoers van 30 september 2015 (56,09 EUR), vertegenwoordigde het bruto dividend van 3,05 EUR dat werd uitgekeerd over het vorige boekjaar een brutorendement van 5,44%.

De totale rentabiliteit voor de aandeelhouder bestaat uit de som van de evolutie van de koers en de uitkering van het dividend. Voor het boekjaar 2015/2016 heeft Ascencio voor haar aandeelhouders een brutorendement gegenereerd van 20,4%.

Het netto dividend zal beïnvloed worden door de verhoging van de roerende voorheffing die op 1 januari 2017 stijgt van 27% naar 30%.

TRANSACTIEVOLUMES EN OMLOOPSNELHEID

Bovendien is het aandeelhouderschap van de Vennootschap zeer stabiel gebleven sinds haar beursgang. De hoofdaandeelhouders (de familie Mestdagh en de groep AG Insurance) geven de voorkeur aan een "buy and hold"-strategie.

In de periode van 1 oktober 2015 tot 30 september 2016 werden 527.576 aandelen ter beurse verhandeld, wat neerkomt op een omloopsnelheid van de vrij verhandelbare aandelen (free float velocity) van 8,3%⁴⁰.

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

Met het oog op een betere liquiditeit van het effect heeft de Vennootschap een liquiditeits- en marktactiveringsovereenkomst afgesloten met Bank Degroef Petercam.

Bovendien heeft Ascencio haar inspanningen verdergezet om de naamsbekendheid van het aandeel te vergroten en haar liquiditeit te verbeteren door lid te worden van de VFB (Vlaamse Federatie van Beleggers) en door voor de eerste keer deel te nemen aan de Dag van de Tips op 8 oktober 2016 in Square te Brussel.

40. Omloopsnelheid = Totaal volume verhandelde aandelen tijdens de twaalf maanden van het boekjaar, gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen op balansdatum.

	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
Aantal genoteerde aandelen	6.364.686	6.182.768	6.037.230
Aantal uitgegeven aandelen	6.364.686	6.182.768	6.037.230
Beurswaarde op basis van de slotkoers (in EUR)	410.522.247	346.791.457	324.501.112
Slotkoers op 30 september (in EUR)	64,50	56,09	53,75
Hoogste koers (in EUR)	64,99	64,40	54,67
Laagste koers (in EUR)	55,60	53,01	48,80
Gemiddelde koers (in EUR)	60,18	57,53	52,17
Jaarlijks transactievolume	527.576	519.831	553.392
Omloopsnelheid	8,30%	8,40%	10,80%
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR)	49,97	46,52	45,41
Brutodividend per aandeel (in EUR) ⁽¹⁾	3,20	3,05	3,00
Nettodividend per aandeel (in EUR) ^{(1) (2)}	2,34	2,23	2,25
Payout-ratio op basis van het gecorrigeerd enkelvoudig nettoresultaat ⁽³⁾	79,36%	82,47%	84,02%

(1) Voor 2016/2017 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2017.

(2) Op basis van een roerende voorheffing van 30% in 2017, van 27% in 2016 en 25% in 2015.

(3) Gecorrigeerd resultaat conform het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER ⁴¹

Gewone algemene vergadering	31 januari 2017 om 14u30
Tussentijdse verklaring van 31 december 2016	23 februari 2017
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2017	12 juni 2017
Tussentijdse verklaring van 30 juni 2017	3 augustus 2017
Jaarbericht per 30 september 2017	27 november 2017
Gewone algemene vergadering	31 januari 2018 om 14u30

41. Deze datums worden opgegeven onder voorbehoud van wijzigingen, die desgevallend aan de aandeelhouders zullen meegedeeld worden via een persbericht of op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Financieel verslag

72 – GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

72 – STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND – GECONSOLIDEERDE BALANS

74 – STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT – RESULTATENREKENING

75 – STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

76 – GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

77 – GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

79 – TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

79 – TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE EN BOEKHOUDMETHODES

84 – TOELICHTING 2: BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN EN SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN

84 – TOELICHTING 3: BEHEER VAN FINANCIËLE RISICO'S

86 – TOELICHTING 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

88 – TOELICHTING 5: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

89 – TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

92 – TOELICHTING 7: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

92 – TOELICHTING 8: FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

93 – TOELICHTING 9: CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

94 – TOELICHTING 10: KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

95 – TOELICHTING 11: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

95 – TOELICHTING 12: OVERLOPENDE REKENINGEN OP DE ACTIEFZIJDE

95 – TOELICHTING 13: MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIËS

96 – TOELICHTING 14: VOORZIENINGEN

97 – TOELICHTING 15: KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

98 – TOELICHTING 16: AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

100 – TOELICHTING 17: OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

100 – TOELICHTING 18: HANDELSCHULDEN EN ANDERE LANGLOPENDE SCHULDEN

100 – TOELICHTING 19: UITGESTELDE BELASTINGEN – VERPLICHTINGEN

100 – TOELICHTING 20: OVERIGE KORTLOPENDE SCHULDEN

101 – TOELICHTING 21: OVERLOPENDE REKENINGEN OP DE PASSIEFZIJDE

101 – TOELICHTING 22: HUURINKOMSTEN

101 – TOELICHTING 23: MET VERHUUR VERBODEN KOSTEN

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

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

102 – TOELICHTING 26: TECHNISCHE KOSTEN

102 – TOELICHTING 27: COMMERCIEËLE KOSTEN

102 – TOELICHTING 28: BEHEERKOSTEN VASTGOED

103 – TOELICHTING 29: OVERIGE VASTGOEDKOSTEN

103 – TOELICHTING 30: ALGEMENE KOSTEN

103 – TOELICHTING 31: OVERIGE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

103 – TOELICHTING 32: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

104 – TOELICHTING 33: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

104 – TOELICHTING 34: FINANCIËLE INKOMSTEN

104 – TOELICHTING 35: NETTO RENTELASTEN

104 – TOELICHTING 36: OVERIGE FINANCIËLE KOSTEN

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

105 – TOELICHTING 38: VENNOOTSCHAPSBELASTING

105 – TOELICHTING 39: EXIT-TAKS

105 – TOELICHTING 40: WINST PER AANDEEL

106 – TOELICHTING 41: INFORMATIEVERSCAFFING OVER VERBODEN PARTIJEN

106 – TOELICHTING 42: VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT

107 – TOELICHTING 43: DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

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

108 – TOELICHTING 45: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

109 – VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR
AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2016

111 – ENKELVOUDIGE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND -

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (in 000 EUR)	Toelichting	30/09/2016	30/09/2015
ACTIVA			
I VASTE ACTIVA			
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa	5	81	121
C Vastgoedbeleggingen	6	572.132	520.974
D Overige materiële vaste activa	7	1.224	873
E Financiële vaste activa	8	393	72
F Vorderingen uit leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen – activa		0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA		573.830	522.040
II VLOTTENDE ACTIVA			
A Activa bestemd voor verkoop		0	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen uit leasing		0	0
D Handelsvorderingen	10	4.603	4.234
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	881	1.513
F Kas en kasequivalenten		3.341	3.153
G Overlopende rekeningen	12	348	324
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		9.174	9.225
TOTAAL ACTIVA		583.004	531.265

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in 000 EUR)		Toelichting	30/09/2016	30/09/2015
EIGEN VERMOGEN				
I	EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		318.032	287.620
A	Kapitaal	13	37.271	36.180
B	Uitgiftepremies	13	242.240	234.055
C	Reserves		-1.716	-5.162
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		10.337	5.591
	c. Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-10.389	-9.786
	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS		-14.489	-16.854
	m. Overige reserves		12.825	15.888
D	Nettoresultaat van het boekjaar		40.237	22.547
II	MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			318.032	287.620
PASSIVA				
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		203.885	180.981
A	Voorzieningen	14	256	652
B	Langlopende financiële schulden		186.723	160.830
	a. Kredietinstellingen	15	184.577	158.131
	b. Leasing	15	2.146	2.699
C	Overige langlopende financiële verplichtingen	16-17	16.126	15.912
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	18	428	856
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	19	352	2.731
	a. Exit-taks		0	2.496
	b. Overige		352	235
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		61.087	62.664
B	Kortlopende financiële schulden		48.772	53.733
	a. Kredietinstellingen	15	27.204	52.998
	b. Leasing	15	568	735
	b. Overige	15	21.000	0
C	Overige kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		11.035	7.286
	a. Exit-taks		2.824	428
	b. Overige	20	8.211	6.858
F	Overlopende rekeningen	21	1.280	1.644
TOTAAL VERPLICHTINGEN			264.972	243.645
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			583.004	531.265

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (in 000 EUR)		Toelichting	30/09/2016	30/09/2015
I	Huurinkomsten	22	38.835	35.978
III	Met verhuur verbonden kosten	23	-87	-100
NETTO HUURRESULTAAT			38.748	35.878
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	5.749	5.662
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25	-6.049	-6.152
VIII	Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		14	77
VASTGOEDRESULTAAT			38.462	35.465
IX	Technische kosten	26	-1.053	-899
X	Commerciële kosten	27	-95	-304
XII	Beheerkosten vastgoed	28	-1.030	-944
XIII	Overige vastgoedkosten	29	-204	-161
VASTGOEDKOSTEN			-2.382	-2.308
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			36.080	33.157
XIV	Algemene kosten	30	-3.235	-2.807
XV	Overige operationele opbrengsten en kosten	31	25	-12
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			32.870	30.338
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	32	120	-50
XVIII	Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6-33	15.005	-2.518
XIX	Overig resultaat op de portefeuille		0	90
OPERATIONEEL RESULTAAT			47.995	27.860
XX	Financiële inkomsten	34	1	1
XXI	Nettorentelasten	35	-7.307	-6.846
XXII	Overige financiële kosten	36	-204	-195
XXIII	Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	37	162	2.364
FINANCIEEL RESULTAAT			-7.348	-4.676
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			40.647	23.184
XXV	Vennootschapsbelasting	38	-461	-595
XXVI	Exit-taks	39	50	-43
BELASTINGEN			-411	-638
NETTORESULTAAT			40.237	22.547
- Nettoresultaat - Aandeel van de groep			40.237	22.547
- Nettoresultaat – Minderheidsbelangen			0	0
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL)			6,32	3,65

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (in 000 EUR)		Toelichting	30/09/2016	30/09/2015
I	NETTORESULTAAT		40.237	22.547
II	OVERIGE 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		-603	-1.679
H	Overige elementen van het globaal resultaat, na belasting (*)	7	369	8
GLOBAAL RESULTAAT			40.003	20.876
Toewijsbaar aan - Aandeelhouders van de groep			40.003	20.876
- Minderheidsbelangen			0	0

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
KAS EN KASEQUIVALENTEN BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	3.153	2.671
Resultaat van het boekjaar	40.237	22.547
Financieel resultaat	7.348	4.676
Netto meer- of minwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	-120	50
Belastinglasten (- belastingbaten)	411	637
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-14.853	2.682
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.005	2.518
+ Afschrijvingen	65	64
+ Waardeverminderingen	87	100
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	3.536	-239
+/- Variaties in de handelsvorderingen	-456	-745
+/- Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	632	-469
+/- Variaties in de overlopende rekeningen op de actiefzijde	-24	300
+/- Variaties in de handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.749	100
+/- Variaties in de overlopende rekeningen op de passiefzijde	-364	575
Variaties in niet courante operationele activa en passiva	-3.128	-112
+/- Variaties in de financiële vaste activa	-321	0
+/- Variaties in de handelsschulden en andere langlopende schulden	-428	0
+/- Variaties in de langlopende uitgestelde belastingen	-2.379	-112
Variaties in de voorzieningen en andere niet-monetaire elementen	-396	62
Betaalde belastingen	-422	-13.378
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	32.613	16.925
- Verwerving van vastgoedbeleggingen	-42.751	-17.577
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	-1.835
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-3.319	-11.439
- Aankoop van immateriële vaste activa	0	0
- Overige materiële vaste activa	-7	0
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	21.865	6.095
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-24.212	-24.756
Kosten van de kapitaalverhoging	-40	0
Netto variatie van de financiële schulden	20.932	22.488
- Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven ondernemingen	-12.430	0
Overige variaties in financiële activa en passiva	376	237
Betaalde brutodividenden	-9.541	-7.372
Uitbetaalde financiële kosten	-7.510	-7.040
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-8.213	8.313
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	3.341	3.153

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in 000 EUR)		Reserves						
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Saldo van de variaties in reële waarde van het vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo variaties in reële waarde van afdekkingsinstrumenten (niet-IFRS)	Overige reserves	Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
SALDO 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
Kapitaalverhoging	874	7.123					-8.023	-27
Nettoresultaat							22.547	22.547
Overige in het globaal resultaat opgenomen elementen			8	-1.679				-1.671
Aanpassing van de reserves								0
SALDO per 30/09/2015	36.180	234.055	5.591	-9.786	-16.854	15.888	22.547	287.620

(in 000 EUR)		Reserves						
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Saldo van de variaties in reële waarde van het vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo variaties in reële waarde van afdekkingsinstrumenten (niet-IFRS)	Overige reserves	Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
SALDO per 30/09/2015	36.180	234.055	5.591	-9.786	-16.854	15.888	22.547	287.620
Dividenduitkering							-9.541	-9.541
Toevoeging aan de reserves			-2.518		2.364	3.843	-3.690	0
Kapitaalverhoging	1.091	8.185					-9.316	-40
Nettoresultaat							40.237	40.237
Overige in het globaal resultaat opgenomen elementen			369	-603				-233
Omboeking van reserves			6.895			-6.895		0
Aanpassing van de reserves						-11		-11
SALDO per 30/09/2016	37.271	242.240	10.337	-10.389	-14.489	12.825	40.237	318.032

Kapitaalverhoging:

Op 26 februari 2016 voerde Ascencio een kapitaalverhoging door ten belope van 9.316.020,78 EUR door de inbreng van dividendvorderingen en de uitgifte van 181.918 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: 1.091.508,00 EUR
- Toewijzing aan de uitgiftepremie: 8.224.512,78 EUR na aftrek van de som van 39.520,00 EUR ter dekking van de kosten van de transactie, hetzij een nettobedrag van 8.184.992,78 EUR

Overboeking van reserves:

- **Overboeking van de reserves van de variaties in reële waarde van verkochte onroerende goederen:**
Gedurende het boekjaar 2015/2016 heeft Ascencio een negatief bedrag van 12.723.000 EUR overgeboekt van de "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed" naar de "Overige reserves. Dit bedrag is het saldo van de variatie in de waarde van verkochte panden.
- **Overboeking van de reserves van de variaties in de waarde van onroerende goederen die door de algemene vergadering als beschikbare reserves zijn aangemerkt:**
Op 30/09/2016 werden de reserves voor variaties in de waarde van de gebouwen ten belope van 5.828.000 EUR die door de Algemene vergadering van 15/09/2009 als beschikbare reserves werden aangemerkt, overgeboekt naar de "Overige reserves".

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE EN BOEKHOUDMETHODES

ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio CVA (hierna “Ascencio CVA” of de “Vennootschap”) is een GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap per 30 september 2016 over de verslagperiode van 1 oktober 2015 tot 30 september 2016 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 24 november 2016.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 1 oktober 2014 tot 30 september 2015.

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

GRONDSLAGEN VOOR PRESENTATIE EN BOEKHOUDMETHODES

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 2016 van kracht waren en 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 1 oktober 2015 aanvangt

Aanpassing aan IAS 19 - Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)

Standaarden en interpretaties die al werden uitgegeven, maar die nog niet van toepassing zijn op de jaarperiode die op 1 oktober 2015 aanvangt

- Nieuwe norm IFRS 9 “Financiële instrumenten” (van toepassing vanaf 1 januari 2018);
- Aanvulling van IFRS-norm 11 “Boeking van verwerving van belangen in gemeenschappelijke ondernemingen” (van toepassing vanaf 1 januari 2016);
- Aanvulling van IAS-normen 16 en 38 “Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes” (van toepassing vanaf 1 januari 2016);
- Aanvulling van IAS-normen 16 en 41 “Landbouw: vruchtdragende planten (van toepassing vanaf 1 januari 2016);
- Nieuwe IFRS-norm 14 “Regulatory Deferral Accounts”, (van toepassing vanaf 1 januari 2016, mits goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 15 « Revenue from Contracts with Customers » (van toepassing vanaf 1 januari 2018, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 16 “Leases”, (van toepassing vanaf 1 januari 2019, mits goedkeuring door de EU);
- Aanvulling van IAS-norm 27 “Gebruik van de vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige j (van toepassing vanaf 1 januari 2016);
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-cyclus 2012-2014 gepubliceerd in september 2014 (van toepassing vanaf 1 januari 2016);
- Aanvulling van IAS-norm 1 “Initiatief met betrekking tot te leveren informatie” (van toepassing vanaf 1 januari 2016);
- Aanpassingen aan IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en IAS-norm 28 “Investment Entities: Applying the Consolidation Exception” (van toepassing vanaf 1 januari 2016, mits goedkeuring door de EU);
- Aanvulling van IFRS-norm 12 “Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses” (van toepassing vanaf 1 januari 2017, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- Aanvulling van IFRS-norm 7 “Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses” (van toepassing vanaf 1 januari 2017, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- Verduidelijking van IFRS-norm 15 “Revenue from Contracts with Customers” (van toepassing vanaf 1 januari 2018, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- Aanvulling van IFRS-norm 2 “Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions” (van toepassing vanaf 1 januari 2018, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);

De Vennootschap onderzoekt de gevolgen van de invoering van de vermelde wijzigingen maar verwacht niet dat de toepassing van deze nieuwe normen een grote impact zal hebben.

B. GRONDSLAG 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 vastgoedbeleggingen⁴², 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:

- zeggenschap uitoefent over de uitgevende entiteit;
- onderhevig is aan, en recht heeft op variabele rendementen uit haar band met de uitgevende entiteit;
- 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 afdekkinginstrument 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 afdekkinginstrument 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 afdekkinginstrument wordt rechtstreeks geboekt 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 netto activa, wordt geactiveerd als goodwill.

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

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

⁴² De vastgoedbeleggingen zijn inclusief de reële waarde van de nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten.

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 bekomen zijn (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 teruggedreven.

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 onafhankelijke 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 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 geheel of gedeeltelijk kan worden vervreemd en past een aftrek van 2,5% toe op al haar panden.
- van 1,8% tot 6,9% voor de in Frankrijk gelegen gebouwen, zijnde het tarief van de mutatiekosten al naargelang het gebouw meer of minder dan vijf jaar oud is.
- tot 2,5% voor de gebouwen die in Spanje gelegen zijn, hetzij het gemiddelde tarief van de gebruikelijke mutatiekosten in Spanje.

Bij een overname worden de mutatierechten verschuldigd bij een hypothetische vervreemding rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt via de Staat van het geconsolideerd nettoresultaat (rubriek "II.A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen"). Elke navolgende aanpassing van de reële waarde wordt in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin die zich heeft voorgedaan en wordt toegevoegd aan de onbeschikbare reserves bij de winstuitkering. De navolgende aanpassingen van de reële waarde hebben geen invloed op de reserve voor kosten en mutatierechten wat het eigen vermogen betreft.

Bij de vervreemding van een gebouw worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". Het bedrag dat oorspronkelijk in het eigen vermogen geboekt werd in de reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen werd tegengeboekt.

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 verkoop vastgoedbeleggingen". De voor de verkoop van gebouwen betaalde commissielonen, transactiekosten en aangegane verplichtingen maken integrerend deel uit van de uit de verkoop gerealiseerde meerwaarden (winsten) of minderwaarden (verliezen).

Projectontwikkelingen

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

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

H. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa niet zijnde onroerende goederen, waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, na aftrek van de lineaire afschrijvingen zoals berekend op basis van de verwachte gebruiksduur en de bijzondere waardeverminderingen.

Het door de vennootschap gebruikte gebouw wordt tegen reële waarde gewaardeerd volgens IAS 16.

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%
- Informaticamateriaal 33%
- Standaardsoftware: 33%

Als er indicaties zijn die wijzen op een mogelijke bijzondere waardevermindering 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 bijzondere waardevermindering 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 verdisconteren tegen een marktrente die in voorkomend geval het specifieke risico van de verplichting weergeeft.

M. HANDELSSCHULDEN

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op balansdatum.

M. RENTEDRAGENDE LENINGEN

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

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 voorgesteld.

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 belastingschulden uit de voorgaande boekjaren.

De exit-taks is 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 onafhankelijke deskundigen (zie Toelichting 6).

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 (Zie Toelichting 17).

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 (zie hoofdstuk 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 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 hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarverslag.

STRUCTUUR VAN DE SCHULD EN SCHULDRATIO

De structuur van de schuld op 30 september 2016 wordt beschreven in Toelichting 15.

De schuldratio van de vennootschap moet worden gehandhaafd beneden het toegestane maximum voor GVV's (65%), overeenkomstig 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 richten aan de FSMA uitwerken van zodra hun geconsolideerde schuldratio uitstijgt boven de 50%.

Op 30 september 2016 bedraagt de schuldratio van Ascencio, zoals bepaald door het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, 42,7% op geconsolideerde basis, en 41,2% op enkelvoudige basis.

Na de aan de algemene vergadering van 31 januari 2017 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 46,2% op geconsolideerde basis, onder overigens gelijke omstandigheden.

RENTERISICO

Op 30/09/2016 zijn 75,2% van de financiële schulden aangegaan tegen een variabele rente, waardoor ze blootgesteld zijn 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 2016 (hetzij 235,49 miljoen EUR) en de aangegane afdekkingsinstrumenten op die datum, wordt een deel van de schuld gelijk aan 178,49 miljoen EUR (dat is 75,8% 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, 57,00 miljoen EUR, wordt gefinancierd tegen een variabele rentevoet, waarvan 20,00 miljoen is ingedekt door een CAP.

Op basis van de aangegane afdekkingsinstrumenten, van de structuur en het niveau van de financiële schulden op 30 september 2016, zou een stijging van de rentevoeten met 100 basispunten leiden tot een geraamde verhoging van de financiële kosten met 0,42 miljoen EUR.

De aangegane 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 2015/2016 heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een positieve variatie (0,16 miljoen EUR) van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30 september 2016 hebben deze contracten een negatieve waarde van -14,20 miljoen EUR, zijnde het bedrag dat de vennootschap zou moeten betalen indien zij zou beslissen deze contracten te beëindigen.

Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) lasten ten belope van 1,78 miljoen EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

De gemiddelde 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 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 vervaldagen van haar financieringen in de tijd en diversifieert ze haar financieringsbronnen.

LIQUIDITEITSRISICO

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 gebruik van bankkredieten, waarvoor ze beroep doet op een tiental Belgische en Franse banken die samen een gediversifieerde pool vormen, en tevens van thesauriebewijzen.

- Op 30 september 2016 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 255 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen en een Franse bank. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tusschen 2016 en 2023. Op 30 september 2016 kan Ascencio op deze kredietlijnen nog 54,7 miljoen EUR opnemen.
- Ascencio beschikt bij Franse banken over investeringskredieten voor bepaalde activa die zij bezit in Frankrijk en is leasingovereenkomsten aangegaan voor bepaalde Belgische gebouwen.
- Om de kostprijs van haar kredieten te beperken heeft Ascencio sinds juni 2016 een Commercial Paper-programma uitgegeven voor een bedrag van maximum 50 miljoen EUR. Op 30 september 2016 werd dit programma gebruikt voor kortlopende vorderingen voor een bedrag van 21 miljoen EUR. Tegenover dit programma voor de uitgaves van thesauriebewijzen staat binnen de kredietlijnen een zgn. "backup-lijn" die kan gebruikt worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten, zoals hierboven vermeld.

Op 30 september 2016 bedroegen de financiële schulden in totaal 235,49 miljoen EUR. Het schema van de vervaldagen voor de hoofdsommen van deze financiële schulden ziet er als volgt uit:

- 2016/2017 : 48,77 miljoen EUR
- 2017/2018 : 22,47 miljoen EUR
- 2018/2019 : 52,40 miljoen EUR
- 2019/2020 : 31,43 miljoen EUR
- 2020/2021 : 1,38 miljoen EUR
- 2021/2022 : 26,18 miljoen EUR
- 2022/2023 : 50,74 miljoen EUR
- > 2022/2023 : 2,12 miljoen EUR

RISICO'S VERBONDEN AAN DE FINANCIËLE TEGENPARTIJEN

Bij een financiële instelling een financiering aangaan of het afsluiten van een afdekkingsinstrument 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 aangegeven 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 2016 heeft de vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- Op 30 september 2016 zijn de bancaire tegenpartijen wat de financieringen betreft, in alfabetische volgorde: Banque Populaire Loire et Lyonnais, BECM, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne Nord Europe, CBC, CIC, CPH, Crédit Agricole en ING.
- Op 30 september 2016 zijn de bancaire tegenpartijen wat de dekkingsinstrumenten betreft, in alfabetische volgorde, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC en ING.

RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE DEZE KREDIETOVEREENKOMSTEN INHOUDEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredietovereenkomsten 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 een boete bepaald die 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 niveaus voor deze covenanten die verenigbaar zijn met haar geraamde vooruitzichten en volgt ze geregeld de evolutie van de niveaus van deze covenanten op.

WISSELKOERSRISICO

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

TOELICHTING 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Ascencio is gespecialiseerd in investeringen in winkel- of handelsruimten die overwegend in de stedelijke periferie liggen. Ascencio is actief in België, in Frankrijk en in Spanje.

Op 30 september 2016 vertegenwoordigen de handelspanden 99% van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat twee panden met kantoren en opslagruimtes.

Op 30 september 2016 vertegenwoordigen de panden in België 60% van de reële waarde van het patrimonium, de gebouwen in Frankrijk 35% en deze in Spanje 5%.

In toepassing van IFRS-norm 8 werden de volgende operationele segmentatie vastgelegd:

- België: gebouwen in België,
- Frankrijk: gebouwen in Frankrijk,
- Spanje: gebouwen in Spanje.

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 en Spanje betreffen gebouwen voor handelsactiviteiten.

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

- Grand Frais: 12,0%
- Groep Mestdag: 10,0%

(in 000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
I	Huurinkomsten	24.784	24.602	13.019	11.376	1.033	0	0	0	38.835	35.978
III	Met verhuur verbonden kosten	-8	-4	-79	-96	0	0	0	0	-87	-100
NETTO HUURRESULTAAT		24.776	24.598	12.940	11.280	1.033	0	0	0	38.748	35.878
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.289	3.158	2.355	2.505	105	0	0	0	5.749	5.662
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.548	-3.556	-2.396	-2.596	-105	0	0	0	-6.049	-6.152
VIII	Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	17	77	0	0	-3	0	0	0	14	77
VASTGOEDRESULTAAT		24.534	24.277	12.899	11.189	1.030	0	0	0	38.462	35.465
IX	Technische kosten	-991	-865	-62	-34	0	0	0	0	-1.053	-899
X	Commerciële kosten	-69	-30	-26	-275	0	0	0	0	-95	-304
XII	Beheerkosten vastgoed	-812	-610	-218	-334	0	0	0	0	-1.030	-944
XIII	Overige vastgoedkosten	-132	-98	-72	-62	0	0	0	0	-204	-161
VASTGOEDKOSTEN		-2.004	-1.603	-378	-705	0	0	0	0	-2.382	-2.308
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		22.530	22.674	12.521	10.484	1.030	0	0	0	36.080	33.157
XIV	Algemene kosten	0	0	0	0	0	0	-3.235	-2.807	-3.235	-2.807
XV	Overige operationele opbrengsten en kosten	24	-60	1	49	0	0	0	0	25	-12
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		22.554	22.614	12.522	10.532	1.030	0	-3.235	-2.807	32.870	30.338
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	120	-50	0	0	0	0	0	0	120	-50
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.392	-2.708	2.852	190	761	0	0	0	15.005	-2.518
XIX	Overig resultaat op de portefeuille	0	90	0	0	0	0	0	0	0	90
OPERATIONEEL RESULTAAT		34.066	19.946	15.374	10.722	1.791	0	-3.235	-2.807	47.995	27.860

(in 000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
XX	Financiële inkomsten	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1
XXI	Rentelasten	0	0	0	0	0	0	-7.307	-6.846	-7.307	-6.846
XXII	Overige financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-204	-195	-204	-195
XXIII	Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	162	2.364	162	2.364
FINANCIEEL RESULTAAT		0	0	0	0	0	0	-7.348	-4.676	-7.348	-4.676
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		34.066	19.946	15.374	10.722	1.791	0	-10.583	-7.483	40.647	23.184
XXV	Vennootschapsbelasting	-121	-253	-239	-342	-101	0	0	0	-461	-595
XXVI	Exit-taks	50	-43	0	0	0	0	0	0	50	-43
BELASTINGEN		-71	-296	-239	-342	-101	0	0	0	-411	-638
NETTO RESULTAAT		33.995	19.650	15.135	10.380	1.690	0	-10.583	-7.483	40.237	22.547

(in 000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
	Immateriële vaste activa	81	121	0	0	0	0	0	0	81	121
	Vastgoedbeleggingen	345.310	353.179	199.047	167.794	27.775	0	0	0	572.132	520.974
	Overige materiële vaste activa	1.224	873	0	0	0	0	0	0	1.224	873
	Overige vaste activa	89	63	9	9	295	0	0	0	393	72
	Vlottende activa	5.002	3.338	4.335	5.887	128	0	0	0	9.464	9.225
TOTAAL ACTIVA		351.705	357.574	203.391	173.690	28.198	0	0	0	583.294	531.265

TOELICHTING 5: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
STAND BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	121	161
Overgeboekt van de materiële vaste activa	0	0
Verwervingen	0	0
Afschrijvingen	-40	-40
STAND OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	81	121

De immateriële vaste activa per 30 september 2016 bestaan uit beheerssoftware (Property Management en boekhouding) die in 2012 en 2013 werd aangeschaft en ontwikkeld.

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	572.132	520.974
Projectontwikkelingen	0	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Overige	0	0
STAND OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	572.132	520.974

Vastgoedbeleggingen zijn gebouwen beschikbaar voor verhuur (punt A hieronder) net zoals projectontwikkelingen (zie punt B hieronder).

A. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
STAND BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	520.974	476.755
Verwervingen	57.413	43.691
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	2.342
Overdrachten	-21.261	-3.353
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	3.927
Variaties in de reële waarde	15.005	-2.388
STAND OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	572.132	520.974

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die beschikbaar zijn voor verhuur is een weergave van de investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen.

Investerings tijdens het boekjaar:

Tijdens dit boekjaar realiseerde Ascencio drie overnames in Frankrijk en drie in Spanje, voor een totaal investeringsbedrag van 56 miljoen EUR:

- op 22 december 2015 heeft Ascencio de aankoop afgerond van 3 winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais" (6.600 m²), door overname van de deelbewijzen van 3 Franse SCI's. De winkels bevinden zich in Guyancourt (ten zuidwesten van Paris), La Teste de Buch (in het departement Gironde) en in Viriat (ten noorden van Bourg-en-Bresse). Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,0 miljoen EUR aan huurinkomsten op. Met uitzondering van winkels bezitten deze vennootschappen geen enkel actief en hebben ze geen enkele belangrijke verplichting en hun bankkredieten werden terugbetaald op de dag van de verwerving.
- op 1 maart 2016 heeft Ascencio een eerste transactie op de Spaanse vastgoedmarkt gerealiseerd en 3 Worten-winkels gekocht met een totale oppervlakte van 11.828 m². Deze winkels liggen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia. Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op.
- op 16 september 2016 heeft Ascencio een BUT-winkel met een oppervlakte van 7.000 m² verworven in de handelszone van Houdemont. Op jaarbasis levert deze winkel 0,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op.

Ascencio heeft overigens de site in Caen met 1.340 m² vergroot om aan haar huurder Intersports de mogelijkheid te bieden uit te breiden tot een commerciële oppervlakte van 3.340 m². Op de site te La Louvière heeft Ascencio 2.500 m² aan commerciële oppervlakte bijgebouwd die inmiddels verhuurd is aan Trafic en aan Club.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio de volgende verkopen gerealiseerd:

- Ascencio heeft op 23 december 2015 al haar eigendommen in Verviers verkocht aan de stad Verviers.
- op 31 mei 2016 heeft Ascencio een magazijngebouw, gelegen in Heppignies met een oppervlakte van 9.879 m², verkocht.
- op 26 september 2016 heeft Ascencio een portefeuille met 17 gebouwen verkocht waarvan 16 handelspanden te Mont-sur-Marchienne, Charleroi, Herstal, Spa, Soignies, Seraing, Leuze, Lessines, Florennes, Courcelles, Marcinelle (3), Virton, Couvin en Andenne met een totale oppervlakte van om en bij de 15.000 m², en tevens een industrieel gebouw te Braine-l'Alleud (met 2.630 m² kantoren en opslagruimte).

Bij constante perimeter vertoont de waarde van de portefeuille een stijging van 3%, als gevolg van de verhoging van de waardering van het vastgoed door de deskundigen, rekening houdend met de vermindering van de kapitalisatierentevoet en de lichte stijging van de ERV.

Op 30 september 2016 bezit Ascencio 3 gebouwen waarvoor op het einde van het leasingcontract een afkoopsom moet worden betaald teneinde de volle eigendom van de gebouwen te verwerven. Deze afkoopsom bedraagt in totaal 675.000 EUR en wordt opgenomen bij de verplichtingen in de jaarrekening afgesloten per 30 september 2016.

B. Projectontwikkelingen

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
STAND BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	0	592
Investeringsen	0	0
Verwervingen	0	1.835
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	-2.342
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	0	-84
STAND OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	0

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 2016 loopt er geen enkele projectontwikkeling.

WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE

De vastgoedbeleggingen zijn op 30 september 2016 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, met een aftrek voor mutatiekosten (zie 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 kent 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 2015/2016 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 geschatte huurwaarde levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de "Hardcore"-methode wordt de geschatte 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 verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:

LAND	REËLE WAARDE 30/09/2016 (in 000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET- WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN.	MAX.	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	345.310	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	47 EUR/m ²	182 EUR/m ²	97 EUR/m ²
			Kapitalisatierentevoet	3,75%	9,20%	6,57%
Frankrijk	199.047	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	58 EUR/m ²	234 EUR /m ²	129 EUR/m ²
			Kapitalisatierentevoet	6,02%	7,48%	6,54%
Spanje	27.775	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	100 EUR/m ²	223 EUR/m ²	170 EUR/m ²
			Kapitalisatierentevoet	6,00%	6,75%	6,22%
TOTAAL	572.132					

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 19.182.000 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 19.925.000 EUR.
- Een toename van de kapitalisatierentevoet met 0,5% zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 38.965.000 EUR.
- Een daling van de kapitalisatierentevoet met 0,5% zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 45.452.000 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 en vervaldagen 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 deskundigen 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 geschatte huurwaarde, kapitalisatiepercentages en hypothesen betreffende de huurleegstand.
- Vervolgens delen de deskundigen de individuele waarderungen van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit hun model blijken.
- De vastgoeddirectie en de effectieve leidinggevendenden 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 herwaarderingen 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: OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in 000 EUR)	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		Overige		Totaal	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
STAND BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	813	805	60	71	873	876
Verwervingen	0	0	6	13	6	13
Overdrachten	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-25	-24	-25	-24
Waardeverandering	369	8	0	0	369	8
STAND OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.182	813	41	60	1.224	873

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 1.182.000 EUR. Dit gedeelte van het gebouw werd geherwaardeerd ten belope van 369.000 EUR om de boekwaarde in overeenstemming te brengen met de reële waarde per 30 september 2016.

Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

TOELICHTING 8: FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
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	393	72
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	393	72
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	0

TOELICHTING 9: CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016		30/09/2015		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
VASTE ACTIVA	393	393	72	72	
Gestorte borgtochten	366	366	72	72	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS-CAP) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	27	27	0	0	Niveau 2
VLOTTENDE ACTIVA	8.825	8.825	8.900	8.900	
Handelsvorderingen	4.603	4.603	4.234	4.234	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	881	881	1.513	1.513	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	3.341	3.341	3.153	3.153	Niveau 2
TOTAAL	9.218	9.218	8.972	8.972	

(in 000 EUR)	30/09/2016		30/09/2015		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	202.849	205.047	176.741	177.816	
Bankschulden	186.723	188.921	160.830	161.905	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	14.231	14.231	14.489	14.489	Niveau 2
Ontvangen garanties	1.895	1.895	1.422	1.422	Niveau 2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	56.983	56.983	60.319	60.319	
Bankschulden	27.772	27.772	53.733	53.733	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	21.000	21.000	0	0	Niveau 2
Handelsschulden	6.453	6.453	5.183	5.183	Niveau 2
Overige kortlopende schulden	1.758	1.758	1.403	1.403	Niveau 2
TOTAAL	259.832	274.816	237.060	238.135	

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 niveauwijziging 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 10: KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

(in 000 EUR)	Meer dan 90 dagen	30 tot 90 dagen	0 tot 30 dagen	Niet-vervallen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	59	63	34	4.310	4.466
Dubieuze klanten	387	0	0	0	387
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-250	0	0	0	-250
SALDO per 30/09/2016	196	63	34	4.310	4.603
Niet-dubieuze vorderingen	94	185	1.908	1.949	4.136
Dubieuze klanten	473	62	44	0	579
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-413	-31	-37	0	-481
SALDO per 30/09/2015	154	216	1.915	1.949	4.234

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 bepekt als gevolg van het gediversifieerde klantenbestand 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 2016 bedroegen de dubieuze vorderingen 387.000 EUR (tegenover 579.000 EUR op 30 september 2015). Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 250.000 EUR (tegenover 481.000 op 30 september 2015). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30 september 2016 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de dubieuze vorderingen waarop geen waardeverminderingen worden geboekt (137.000 EUR) is ofwel gegarandeerd door huurwaarborgen afgegeven door de huurders, of komt overeen met het bedrag van de btw die enkel verschuldigd is wanneer de vordering effectief betaald wordt.

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

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

De waardeverminderingen evolueerden als volgt:

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
STAND BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	481	499
Dotaties	132	126
Aanwendungen	-318	-118
Terugnages	-45	-26
Overname dochterondernemingen	0	0
STAND OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	250	481

TOELICHTING 11: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Belastingen	237	109
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Overige	644	1.404
TOTAAL	881	1.513

De rubriek "Belastingen" bevat de bedragen van de terug te vorderen btw.

De rubriek "Overige" betreft de van gebouwbeheerders opgevraagde provisies, die overeenstemmen met de kostendeckingsommen die door de Franse beheerders worden vastgelegd en aan de huurders worden gefactureerd.

TOELICHTING 12: OVERLOPENDE REKENINGEN OP DE ACTIEFZIJDE

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Opgelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde rente en andere financiële kosten	115	104
Overige	233	220
TOTAAL	348	324

TOELICHTING 13: MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Geplaatst kapitaal	38.188	37.096
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
TOTAAL	37.271	36.180

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 30 september 2016 38.188.000 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.364.686 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 245.072.000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremies zoals die vermeld staan in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2016 bedragen respectievelijk 37.271.000 EUR en 242.240.000 EUR na aftrek van de kapitaalverhogingskosten (bij oprichting van de Vennootschap en naar aanleiding van latere kapitaalverhogingen).

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
Splitsing van het aandeel door vier op 23 oktober 2006	10.000
Aandelen uitgegeven ter gelegenheid van de samenstelling van het vermogen van de vennootschap in 2006	2.968.125
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging van 3 november 2010	1.192.250
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging van 17 december 2012	53.186
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging van 31 maart 2014	1.811.169
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging van 26 februari 2015	145.538
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging van 26 februari 2016	181.918
AANTAL AANDELEN OP 30 SEPTEMBER 2016	6.364.686

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

TOELICHTING 14: VOORZIENINGEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Pensioenen	0	0
Overige	256	652
TOTAAL	256	652

Op 30 september 2015 bestaan de voorzieningen

- uit een voorziening van 362.000 EUR voor de sanering van een site, zoals beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren - 4. Risico's verbonden aan regelgeving en overige omtrent het jaarverslag.
- uit een voorziening van 290.000 EUR voor de resterende uit te voeren werken op de site van het retailpark van Couillet.

Op 30 september 2016 bestaan de voorzieningen

- uit een voorziening van 238.000 EUR voor de sanering van een site, zoals beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren - 4. Risico's verbonden aan regelgeving en overige omtrent het jaarverslag.
- uit het saldo van een voorziening, ten belope van 18.000 EUR voor uit te voeren werken op de site van het retailpark van Couillet.

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
STAND BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	652	764
Dotaties	0	416
Aanwendungen	-396	-528
Terugnages	0	0
STAND OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	256	652

De aanwendungen van voorzieningen gedurende het boekjaar betreffen de voorziening voor de sanering van 124.000 EUR en de voorziening voor werken in Couillet van 272.000 EUR.

TOELICHTING 15: KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	197.363	158.131
b. Leasing	2.146	2.699
Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	14.418	52.998
b. Leasing	568	735
c. Overige - Thesauriebewijzen	21.000	0
TOTAAL	235.495	214.564

De financiële schulden per 30 september 2016 bedragen 235.495.000 EUR. Het betreft vier soorten financiering:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 200.250.000 EUR
- financiële leasingschulden: 2.714.000 EUR
- investeringskredieten: 11.531.000 EUR
- thesauriebewijzen: 21.000.000 EUR

De vervaldagen voor de terugbetaling van het kapitaal van deze financiële schulden zijn:

(in 000 EUR)	Datum	Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen 1 en 5 jaar	Vervallend na meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2015	197.600	51.000	131.600	15.000
	30/09/2016	200.250	25.250	100.000	75.000
Leasingschulden	30/09/2015	3.434	735	2.289	410
	30/09/2016	2.714	568	1.856	290
Investeringskredieten	30/09/2015	13.529	1.998	6.514	5.017
	30/09/2016	11.531	1.954	5.818	3.759
Thesauriebewijzen	30/09/2015	0	0	0	0
	30/09/2016	21.000	21.000	0	0
TOTAAL	30/09/2015	214.564	53.733	140.403	20.427
	30/09/2016	235.495	48.772	107.674	79.049

De tabel hieronder geeft, louter informatief, de niet-geactualiseerde toekomstige kasstromen weer die verband houden met de financiële schulden, in kapitaal en in interesten, op basis van de marktrente en de voorwaarden opgenomen in de kredietovereenkomsten op 30 september 2016.

(in 000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen 1 en 5 jaar	Vervallend na meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2015	56.565	146.906	21.602	225.073
Op 30/09/2016	51.789	115.051	80.764	247.604

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 30 september 2016 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 255 miljoen EUR bij zes banken (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH en Caisse d'Épargne Nord Europe). Deze kredietlijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tusschen 2016 en 2023.

Op 30 september 2016 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 54,75 miljoen EUR.

Investeringskredieten:

Op 30 september 2016 beschikt Ascencio over 11,5 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tusschen 2016 en 2027. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

Thesauriebewijzen:

Om de gemiddelde kostprijs van haar schulden te beperken heeft Ascencio sinds juni 2016 een Commercial Paper-programma uitgegeven voor een bedrag van maximum 50 miljoen EUR. Op 30 september 2016 werd dit programma gebruikt voor kortlopende vorderingen voor een bedrag van 21 miljoen EUR. Tegenover dit programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen staat binnen de kredietlijnen een zgn. "backup-lijn" die kan gebruikt worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten, zoals hierboven vermeld.

Schulden met vaste rente — Schulden met variabele rente

De financiële schulden per 30 september 2016 bestaan uit:

- 177.006.000 EUR schulden met variabele rente (zonder rekening te houden met de IRS (Interest Rate Swap)).
- 58.489.000 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 2016 wordt de reële waarde van de financiële schulden met vaste rente geschat op 60.687.000 EUR. Deze raming wordt ter informatie vermeld.

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

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

Tijdens het boekjaar 2015/2016 bedroeg het gemiddelde kostenpercentage van de financiële schulden (inclusief marges):

- 3,09% na impact van de renteafdekkingsinstrumenten (inclusief rentelasten betaald in het kader van de IRS)
- 1,38% voor impact van de renteafdekkingsinstrumenten (vóór rentelasten betaald in het kader van de IRS)

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

TOELICHTING 16: AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De schulden van de vennootschap bestaan op 30 september 2016 voor 75% uit leningen tegen variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op 30 september 2016, was de dekking van het renterisico als volgt opgebouwd:

- 17 IRS-contracten (Interest Rate Swap), waaronder een callable IRS, voor een globaal notioneel bedrag van 260.000.000 EUR, waarvan 120.000.000 EUR op 30/09/2016 effectief gebruikt werden en 140.000.000 later effectief zullen zijn.
- 4 CAP's met een notioneel bedrag van 75.000.000 EUR, waarvan 20.000.000 EUR actief waren op 30 september 2016 en 55.000.000 EUR op latere datum actief worden.

Op basis van de financiële schuldenlast op 30 september 2016 en van de renteafdekkingsinstrumenten die op dezelfde datum actief worden gebruikt, bedraagt de dekkingsratio⁴³ 84,3%.

⁴³ Dekkingsratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de IRS-contracten + notioneel bedrag van de CAP's) / Totale financiële schuld. De dekkingsratio is een APM gebruikt door Ascencio. De berekeningswijze van deze APM staat aan het einde van dit jaarverslag. Het gaat hierbij niet om de indicator bedoeld in artikel 8 van de GVV-wet.

Type	Notioneel bedrag (in 000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Rentevoet	Referentierentevoet (vloттende rente)	Reële waarde (in 000 EUR)	
						30/09/2016	30/09/2015
Callable IRS	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	3-maands EURIBOR	-4.167	-6.056
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	3-maands EURIBOR	-418	-545
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands EURIBOR	-545	-617
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands EURIBOR	-274	-311
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands EURIBOR	-706	-623
IRS	10.000	03/07/2013	03/07/2020	1,50%	3-maands EURIBOR	-750	-660
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands EURIBOR	-1.179	-1.165
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands EURIBOR	-4.823	-4.512
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands EURIBOR	-292	-
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands EURIBOR	-129	-
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	3-maands EURIBOR	-112	-
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands EURIBOR	-184	-
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands EURIBOR	-181	-
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands EURIBOR	-163	-
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands EURIBOR	-168	-
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands EURIBOR	-92	-
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands EURIBOR	-47	-
Aangekochte CAP	20.000	31/12/2015	31/12/2017	0,25%	3-maands EURIBOR	0	-
Aangekochte CAP	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	3-maands EURIBOR	5	-
Aangekochte CAP	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands EURIBOR	9	-
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands EURIBOR	6	-
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	3-maands EURIBOR	6	-

De callable IRS 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 op het einde van elk kwartaal te annuleren.

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

Ascencio past geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) toe op de financiële afdekkingsinstrumenten in haar bezit. Deze instrumenten worden bijgevolg als instrumenten voor handelsdoeleinden (trading instruments) beschouwd overeenkomstig de IFRS-normen. De wijziging van hun marktwaarde 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 waar die instrumenten werden verworven.

Sedert het afsluiten van het boekjaar heeft Ascencio nog een bijkomend renteafdekkingscontract afgesloten:

- het afsluiten van een IRS aan 0,182% op de 3-maands Euribor voor de periode van 30 juni 2020 tot 31 juni 2021 voor een notioneel bedrag van 30.000.000 EUR.

Per 30 september 2016 werd bij het financiële resultaat een opbrengst van 0,16 miljoen EUR (tegenover een opbrengst van 2,36 miljoen EUR per 30 september 2015) geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen hedge accounting in de zin van IAS 39 wordt toegepast. Dit element van het resultaat heeft geen gevolgen voor de kasstromen 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-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten ten belope van 1.777.000 EUR.

Het risico verbonden aan de afdekkingsinstrumenten 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 afdekkingsinstrumenten bedragen op balansdatum:

- Vervallend binnen één jaar : 4.233.000 EUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar : 9.000.000 EUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar : 1.229.000 EUR

TOELICHTING 17: OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	14.231	14.489
Overige	1.895	1.422
TOTAAL	16.126	15.912

De rubriek "Overige" bestaat voornamelijk uit ontvangen huurgaranties.

TOELICHTING 18: HANDELSCHULDEN EN ANDERE LANGLOPENDE SCHULDEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Handelsschulden	0	0
Overige	428	856
TOTAAL	428	856

TOELICHTING 19: UITGESTELDE BELASTINGEN – VERPLICHTINGEN

Op 30 september 2016 vertegenwoordigt het saldo van de post "Uitgestelde belastingen – verplichtingen" het geraamde bedrag van de uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

TOELICHTING 20: OVERIGE KORTLOPENDE SCHULDEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Leveranciers	5.643	4.903
Huurders	810	280
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.758	1.675
TOTAAL	8.211	6.858

De rubriek "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten" is hoofdzakelijk samengesteld uit

- 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.
- de belasting verschuldigd door het Franse bijkantoor (bronheffing van 5% op het statutaire resultaat, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen).
- de belastingen verschuldigd door de Spaanse dochteronderneming die onderworpen is onderworpen aan het gewone Spaanse belastingtarief (25%).
- voorzieningen voor vakantiegeld en eindejaarspremies.
- op 30 september 2015 de vennootschapsbelasting verschuldigd door dochteronderneming Moyennes Surfaces Spécialisées SA (die op 18 december 2014 werd overgenomen door Ascencio)

TOELICHTING 21 : OVERLOPENDE REKENINGEN OP DE PASSIEFZIJDE

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	38	450
Opgelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.242	1.194
Overige	0	0
TOTAAL	1.280	1.644

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

TOELICHTING 22 : HUURINKOMSTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Huur	38.954	36.016
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-124	-38
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	5	0
Vergoeding uit leasing en soortgelijke rechten	0	0
TOTAAL	38.835	35.978

TOELICHTING 23 : MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	132	125
Terugnages van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-45	-25
TOTAAL	87	100

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

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Doorberekening van huurlasten ten laste van de eigenaar	1.848	1.633
Doorberekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.901	4.029
TOTAAL	5.749	5.662

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

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Doorberekening van huurlasten ten laste van de eigenaar	-2.121	-1.890
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.928	-4.262
TOTAAL	-6.049	-6.152

TOELICHTING 26 : TECHNISCHE KOSTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Recurrente technische kosten		
- Herstellingen	-808	-899
- Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
- Verzekeringspremies	-3	0
Niet recurrente technische kosten		
- Grote herstellingen	-241	0
- Schadegevallen	0	0
TOTAAL	-1.053	-899

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

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Makelaarscommissies	-41	-184
Publiciteit en marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-14	-72
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-40	-48
TOTAAL	-95	-304

TOELICHTING 28 : BEHEERKOSTEN VASTGOED

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
(Externe) beheervergoedingen	-171	-150
Interne beheerkosten van de gebouwen	-859	-794
TOTAAL	-1.030	-944

TOELICHTING 29 : OVERIGE VASTGOEDKOSTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Verzekeringen	-34	-31
Taksen en belastingen ten laste van de vennootschap	-65	-25
Vastgoedrenting, erfpacht, huurlasten	-105	-105
Overige	0	0
TOTAAL	-204	-161

TOELICHTING 30: ALGEMENE KOSTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Personeelskosten	-835	-717
Vergoeding van de Statutaire zaakvoerder	-815	-754
Vergoeding van de Bestuurders	-130	-135
Werkingskosten	-416	-417
Erelonen	-706	-540
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-269	-244
Afschrijvingen	-65	0
TOTAAL	-3.235	-2.807

TOELICHTING 31 : OVERIGE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Overige operationele opbrengsten	37	57
Afschrijvingen	0	-64
Overige	-12	-6
TOTAAL	25	-12

TOELICHTING 32 : RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	-234	-70
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	354	20
TOTAAL	120	-50

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Netto verkopen van onroerend goed (verkoopprijs - transactiekosten)	21.865	3.185
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-21.745	-3.235
TOTAAL	120	-50

TOELICHTING 33 : VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Positieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	24.705	4.918
Negatieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.700	-7.436
TOTAAL	15.005	-2.518

TOELICHTING 34 : FINANCIËLE INKOMSTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Geïnde interesten en dividenden	1	1
TOTAAL	1	1

TOELICHTING 35 : NETTO RENTELASTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
(-) Nominale rentelasten op leningen	-3.158	-2.973
(-) Wedersamenstelling nominaal bedrag van financiële schulden	0	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.149	-3.872
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS	-4.149	-3.872
(+) Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
(-) Overige rentelasten	0	-1
TOTAAL	-7.307	-6.846

TOELICHTING 36 : OVERIGE FINANCIËLE KOSTEN

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Bankkosten en andere commissies	-204	-195
TOTAAL	-204	-195

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

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS	162	2.364
TOTAAL	162	2.364

TOELICHTING 38 : VENNOOTSCHAPSBELASTING

	30/09/2016	30/09/2015
MOEDERMAATSCHAPPIJ		
Resultaat vóór belastingen	40.472	22.869
Vrijgesteld resultaat ingevolge het fiscaal statuut dat van toepassing is op de Vennootschap	-40.472	-22.869
Belastbaar resultaat	0	0
Belasting tegen het gewone tarief	0	0
Overige belastingen	-117	-86
Uitgestelde belastingen	-118	-235
DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN		
Opeisbare belastingen	-225	-274
TOTAAL	-461	-595

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 "Moedermaatschappij - Andere belastingen" omvat de bronheffing van 5% op het enkelvoudige resultaat van het Franse bijkantoor, 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 Primmodev SA was onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting en werd dus belast tegen het gewone tarief van de vennootschapsbelasting (33,99%) op haar belastbare basis, tot aan haar fusie door opslorping door Ascencio in april 2016. Ook de dochteronderneming Ascencio Iberia SA is onderworpen aan het gewone Spaanse belastingstelsel (25%).

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

TOELICHTING 39 : EXIT-TAKS

Het bedrag van 50.000 EUR vertegenwoordigt het verschil tussen het bedrag van de exit-taks dat werd opgenomen bij de fusie door opslorping van de dochteronderneming Primmodev SA en het oorspronkelijk bedrag van de voorziening.

In 2014/2015 vertegenwoordigde het bedrag van - 43.000 EUR 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 bedrag van de voorziening.

TOELICHTING 40 : WINST PER AANDEEL

De gewone winst per aandeel wordt verkregen door de winst van het boekjaar (teller) te delen door het gewogen gemiddelde van het 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.

	30/09/2016	30/09/2015
Nettoresultaat van het boekjaar - (in 000 EUR)	40.237	22.547
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen in omloop	6.364.686	6.182.768
Winst per aandeel (vóór en na verwatering) (in EUR)	6,32	3,65

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

- 6.037.230 bestaande aandelen bij aanvang van het boekjaar;
- de op 26 februari 2015 nieuw uitgegeven 145.538 aandelen die deelgerechtigd zijn aan het resultaat vanaf 1 oktober 2014, voor 100%.

Het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op 30 september 2016 bestond uit

- 6.182.768 bestaande aandelen bij aanvang van het boekjaar;
- de 181.918 nieuw uitgegeven op 26 februari 2016 aandelen die deelgerechtigd zijn aan het resultaat vanaf 1 oktober 2015, voor 100%.

TOELICHTING 41 : INFORMATIEVERSCHAFFING OVER VERBONDEN PARTIJEN

De tabel hierna vermeldt de bedragen van de transacties die werden gesloten met de referentieaandeelhouders, te weten Carl Mestdagh, Eric Mestdagh en John Mestdagh enerzijds en AG Real Estate anderzijds, alsook met de met de copromotoren verbonden partijen.

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Huurinkomsten		
Mestdagh SA	3.772	3.678
Equilis SA	66	63
Aankopen van diensten		
Equilis SA	0	0
Vergoeding van de Zaakvoerder	815	754
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	130	135
Activa		
Handelsvorderingen Mestdagh SA	217	224
Handelsvorderingen Equilis SA	1	0

De vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder zijn opgenomen in de Toelichting 43 hierna.

TOELICHTING 42 : VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio NV is vastgelegd op 4% van het uitgekeerd brutodividend, zijnde 815.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (754.000 EUR voor het vorige boekjaar). Dat bedrag wordt pas na de Gewone algemene vergadering van Ascencio CVA uitbetaald.

De basisvergoeding en het presentiegeld dat Ascencio NV heeft betaald aan de bestuurders voor hun aanwezigheid op de zittingen van de raad van bestuur en het auditcomité bedroegen 130.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 135.000 EUR voor 2014/2015). Deze bedragen worden door Ascencio NV doorberekend 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 vergoeding van de effectieve leidinggevendenden van de vennootschap, namelijk SPRL Somabri, Stéphanie Vanden Broecke en Michèle Delvaux, het afgelopen boekjaar 684.000 EUR. De vergoeding van de effectieve leidinggevendenden wordt betaald door de GVV Ascencio CVA.

TOELICHTING 43 : DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Rechtstreekse deelneming	Onrechtstreekse deelneming
ETUDIBEL SA 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
SCI GUYANCOURT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI TESTE DE BUCH - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SCI VIRIAT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Spanje	100%	Nihil

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

(in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Audit van de rekeningen	47	40
Andere door de Commissaris uitgevoerde opdrachten	215	16
TOTAAL	262	56

Alle bedragen zijn uitgedrukt exclusief btw.

In afwijking van artikel 133 §5 van het Wetboek van vennootschappen overschrijdt het bedrag van de vergoeding van de commissaris voor geleverde diensten tijdens het boekjaar 2015-2016 die hem bij wet werden toevertrouwd, het bedrag van de bezoldigingen zoals bedoeld in artikel 134 §1 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze diensten hadden betrekking op twee éénmalige opdrachten,

- de due diligence op vlak van het onroerend goed, boekhouding en fiscaliteit naar aanleiding van de eerste investering door Ascencio op de Spaanse markt in maart 2016 en
- de analyse van de haalbaarheid van een partnership met een Franse vastgoedvennootschap.

De afwijking van artikel 133 § 5 van het Wetboek van vennootschappen was het voorwerp van een gunstige beslissing van het auditcomité,

- die enerzijds gemotiveerd werd door het feit dat een eerste investering in een land als Spanje een verhoogde graad van voorzichtigheid rechtvaardigt wat betreft de regelgeving, boekhouding en fiscaliteit, evenals om de vastgoedmaterie te kunnen evalueren. Deloitte is een erkende speler op de Spaanse markt; dat Deloitte ook de commissaris is van Ascencio geeft ons de opportuniteit om ons te laten bijstaan door een kwalitatief hoogstaande dienstverlener die de regelgeving van deze nieuwe markt makkelijker zal begrijpen en beheersen om over te gaan tot een due diligence-onderzoek van de activa.
- anderzijds door de uitstekende kennis van de activiteiten van Ascencio die bij Deloitte aanwezig is inzake het GVV-statuuut, noodzakelijk voor de juiste analyse van het bedoelde partnership. De keuze is overigens op Deloitte gevallen na een aanbestedingsprocedure.

TOELICHTING 45 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op de datum van de opstelling van dit jaarverslag zijn er geen markante feiten te melden.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2016

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaan uit de geconsolideerde balans op 30 september 2016, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening - Opinie zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio Comm. VA (de “vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen «de groep»), opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 583.004 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 40.237 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de Zaakvoerder voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze nodig acht voor het opstellen van geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevatten, als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geven, 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 doeltreffende werking van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de Zaakvoerder gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de zaakvoerder van de vennootschap 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 een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 30 september 2016, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende vermelding die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten 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.

Antwerpen, 7 december 2016
De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ACTIVA (in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	81	121
C Vastgoedbeleggingen	431.244	400.112
D Overige materiële vaste activa	1.224	873
E Financiële vaste activa	61.878	64.592
F Vorderingen uit financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen – activa	0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA	494.426	465.699
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	0	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen uit financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	3.389	2.214
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	67.605	40.526
F Kas en kasequivalenten	1.976	1.810
G Overlopende rekeningen	186	178
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	73.156	44.728
TOTAAL ACTIVA	567.582	510.427

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
EIGEN VERMOGEN		
A Kapitaal	37.271	36.180
B Uitgiftepremies	242.240	234.055
C Reserves	-1.881	-5.325
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	13.511	8.765
c. Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.389	-9.786
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS	-14.489	-16.847
m. Overige reserves	9.486	12.544
D Nettoresultaat van het boekjaar	40.237	22.547
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	317.867	287.457
PASSIVA		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	192.914	165.923
A Voorzieningen	256	362
B Langlopende financiële schulden	177.146	149.299
a. Kredietinstellingen	175.000	146.600
b. Leasing	2.146	2.699
C Overige langlopende financiële verplichtingen	15.160	16.027
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Overige langlopende verplichtingen	0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	352	235
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	56.801	57.047
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	46.818	51.735
a. Kredietinstellingen	25.250	51.000
b. Leasing	568	735
b. Overige	21.000	0
C Overige kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.726	4.115
a. Exit-taks	2.396	0
b. Overige	6.331	4.115
E Overige kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	1.257	1.197
TOTAAL VERPLICHTINGEN	249.715	222.970
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	567.582	510.427

(in 000 EUR)		30/09/2016	30/09/2015
I	Huurinkomsten	29.203	27.477
III	Met verhuur verbonden kosten	-107	-44
NETTO HUURRESULTAAT		29.096	27.433
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.219	4.089
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.505	-4.524
VII	Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	17	170
VASTGOEDRESULTAAT		28.827	27.168
IX	Technische kosten	-1.001	-847
X	Commerciële kosten	-74	-303
XII	Beheerkosten vastgoed	-992	-898
XIII	Overige vastgoedkosten	-149	-79
VASTGOEDKOSTEN		-2.216	-2.127
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		26.611	25.041
XIV	Algemene kosten	-3.034	-2.590
XV	Overige operationele opbrengsten en kosten	228	114
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		23.805	22.565
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-422	-50
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.399	-2.752
OPERATIONEEL RESULTAAT		34.782	19.763
XX	Financiële inkomsten	8.965	6.994
XXI	Rentelasten	-6.853	-6.296
XXII	Overige financiële kosten	-192	-184
XXIII	Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	3.769	2.592
	- Variatie in waarde van afdekkingsinstrumenten	162	2.358
	- Aandeel van de variatie in de waarde van financiële deelnemingen in verband met onroerende goederen	3.607	234
FINANCIEEL RESULTAAT		5.689	3.106
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		40.472	22.869
XXV	Vennootschapsbelasting	-235	-321
XXVI	Exit-taks	0	0
BELASTINGEN		-235	-321
NETTORESULTAAT		40.237	22.547
	- Nettoresultaat - Aandeel van de groep	40.237	22.547
	- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen	0	0
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)		6,32	3,65

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (in 000 EUR)		30/09/2016	30/09/2015
I	NETTORESULTAAT	40.237	22.547
II	OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING		
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-603	-1.679
B	Overige elementen van het globaal resultaat (*)	369	8
GLOBAAL RESULTAAT		40.003	20.876

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

VOORGESTELDE VERWERKING (in 000 EUR)		30/09/2016	30/09/2015
A	NETTORESULTAAT	40.237	22.547
B	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	19.870	3.690
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	15.005	-2.518
	- boekjaar	15.005	-2.518
	- vorige boekjaren	0	0
	- realisatie van 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 hedge accounting 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 hedge accounting 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 hedge accounting zoals gedefinieerd in IFRS (-)	162	2.358
	- boekjaar	162	2.358
	- vorige boekjaren	0	0
6.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan hedge accounting 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	4.703	3.850
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, Al. 1	11.652	18.292
D	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	8.715	565

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in 000 EUR)		Reserves						
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Saldo van de variaties in reële waarde van het vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo variaties in reële waarde van afdekkingsinstrumenten (niet-IFRS)	Overige reserves	Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
SALDO per 30/09/2014	35.306	226.932	8.909	-8.107	-13.221	9.991	14.170	273.980
Dividenduitkering							-7.372	-7.372
Toevoeging aan de reserves			-152		-3.626	2.553	1.225	0
Kapitaalverhoging	874	7.123					-8.023	-27
Nettoresultaat							22.547	22.547
Overige in het globaal resultaat opgenomen elementen			8	-1.679				-1.671
Aanpassing van de reserves								0
SALDO per 30/09/2015	36.180	234.055	8.765	-9.786	-16.847	12.544	22.547	287.457

(in 000 EUR)		Reserves						
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Saldo van de variaties in reële waarde van het vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo variaties in reële waarde van afdekkingsinstrumenten (niet-IFRS)	Overige reserves	Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
SALDO per 30/09/2015	36.180	234.055	8.765	-9.786	-16.847	12.544	22.547	287.457
Dividenduitkering							-9.541	-9.541
Toevoeging aan de reserves			-2.518		2.358	3.850	-3.690	0
Kapitaalverhoging	1.091	8.185					-9.316	-40
Nettoresultaat							40.237	40.237
Overige in het globaal resultaat opgenomen elementen			369	-603				-233
Omboeking van reserves			6.895			-6.895		0
Aanpassing van de reserves						-13		-13
SALDO per 30/09/2016	37.271	242.240	13.511	-10.389	-14.489	9.486	40.237	317.867

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 internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de Avenue Jean Mermoz, 1, Bte 4 te 6041 Charleroi (Gosselies).

Het bijkantoor van Ascencio in Frankrijk 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 moet worden 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 vastgoedbevaks;
- vii. de rechten van deelnemingen 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 vastgoedbevaks;
- 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 termijn deposito's of onder de

vorm van elk eenvoudig 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 daden'.

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 is opgericht voor onbepaalde tijd.

Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Ascencio bedraagt 38.188.116 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 6.364.686 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde die elk één zes miljoen honderdtweëntachtigduizend zeventienhonderd achtenzestigste deel 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.

Toegestaan 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 en de GVV-regelgeving.

De statutaire zaakvoerder heeft eenmalig gebruik gemaakt van de machtiging die hem hiervoor werd verleend waardoor het saldo van het toegestane kapitaal op de datum waarop dit jaarverslag wordt opgemaakt 35.131.872 EUR bedraagt.

De nominale waarde van een aandeel bedraagt 6 EUR.

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 vereist is in het belang van de vennootschap.

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

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

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

Toelating tot de vergadering

De registratieprocedure verloopt als volgt:

- de houders van aandelen op naam van Ascencio moeten om vierentwintig uur (middernacht, Belgische tijd) op de veertiende (14de) 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 deze 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 volmachtdrager laten vertegenwoordigen door gebruik te maken van het door de vennootschap opgestelde volmachtformulier. Dit formulier is verkrijgbaar op de internetsite 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 rechtsweg 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 bezitten⁴⁴.

Bovendien hebben de referentie-aandeelhouders 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 N.V die in het bezit zijn van Carl, Eric en John Mestdag; deze koopoptie kan worden uitgeoefend indien (i) Carl, Eric en John Mestdag (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 Mestdag in die hoedanigheid, (ii) 51% van de aandelen van de statutaire zaakvoerder niet langer in het bezit is van Carl, Eric en John Mestdag, 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 Mestdag wier naam vermeld staat op een lijst die neergelegd werd bij de raad van bestuur van Ascencio NV;

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

■ Indien als gevolg van een blijvend meningsverschil over het beheer van de statutaire zaakvoerder een conflict ontstaat tussen de referentieaandeelhouders dat niet kon worden beslecht in het kader van een verzoeningsprocedure, mag elke referentieaandeelhouder de andere referentieaandeelhouder in kennis stellen van zijn bod om hetzij hem alle aandelen in zijn bezit te verkopen tegen een welbepaalde prijs, hetzij alle aandelen die in het bezit zijn van die andere referentieaandeelhouder van hem over te kopen tegen een welbepaalde prijs. De referentieaandeelhouder die in kennis werd gesteld van een dergelijk bod moet de andere referentieaandeelhouder kenbaar maken hetzij dat hij instemt met het bod dat hij heeft ontvangen, hetzij, a contrario (indien het ontvangen bod een bod tot aankoop betreft), dat hij zelf de aandelen tegen de opgegeven prijs koopt, hetzij (indien het ontvangen bod een bod tot verkoop betreft) dat hij zelf zijn aandelen tegen die prijs verkoopt.

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 CVA werden laatst gewijzigd op 26 februari 2016. De statuten zijn beschikbaar ter griffie van de rechtbank van koophandel van Charleroi, ter maatschappelijke zetel van Ascencio alsook op de internetsite www.ascencio.be.

De commissaris

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

Eenzijds 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 Kathleen De Brabander, met maatschappelijke zetel gevestigd aan de Berkenlaan 8B te 1831 Diegem, werd door de gewone algemene vergadering van de vennootschap van 29 januari 2016 aangesteld voor een termijn van drie jaar, zijnde tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2019.

De jaarlijkse vergoeding van de commissaris voor het onderzoek van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening bedraagt 45.000 EUR exclusief btw.

44. Het beding van onvervreemdbaarheid en het recht van voorkoop zijn evenwel niet van toepassing (i) indien aandelen van Ascencio NV door Carl, Eric en John Mestdag 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 volledig door haar wordt gecontroleerd.

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 hebben geen band met, en hebben geen deelnemingsverhouding met de referentieaandeelhouders, oefenen geen beheersfunctie uit bij de vennootschap en hebben er geen andere band 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, voorzagt 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 opneming in de notering ervan aanvraagt of ze anders dan ter beurze aandelen inkoopt.

De deskundigen waarderen elk door de vennootschap te verwerven of over te dragen vastgoed vooraleer de verrichting plaatsvindt. Wanneer het verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van vastgoed en de door de deskundige uitgevoerde waardering meer dan 5% bedraagt in het nadeel van de vennootschap, moet de betrokken verrichting worden verantwoord in het jaarverslag van de 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 vastgoeddeskundigen bedroegen het afgelopen boekjaar 140.000 EUR⁴⁵.

De vastgoeddeskundigen van de vennootschap zijn:

LOCATIE	Rechts- personen	Natuurlijke personen	Adressen	Laatste rotatie	Einddatum mandaat
BELGIË	Jones Lang LaSalle BVBA	Arnaud Van De Werve	Marnixlaan 23 1000 Brussel	1 oktober 2015	30 september 2018
	Cushman & Wakefield BVBA	Ardalan Azari	Kunstlaan 58 1000 Brussel	1 oktober 2015	30 september 2018
	CBRE NV	Pierre Van Der Vaeren	Lloyd Georgelaan 7 1000 Brussel	1 oktober 2015	30 september 2018
FRANKRIJK	Cushman & Wakefield (voorheen DTZ)	Valérie Parmentier	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine	1 oktober 2015	30 september 2018
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Christophe Adam	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris	1 oktober 2015	30 september 2018
SPANJE	Cushman & Wakefield	Tony Loughran	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6ª Planta 28006 Madrid	1 oktober 2016	31 december 2018

Financiële dienstverlening

De vennootschap doet voor 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 internetsite 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 op de maatschappelijke zetel of op de

internetsite van de vennootschap: www.ascencio.be.

- de recentste statuten van de vennootschap;
- de historische financiële gegevens van de vennootschap;
- de jaarverslagen, met daarin de verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen
- de persberichten.

De oprichtingsakte en de gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de internetsite van het Belgisch Staatsblad: www.ejustice.just.fgov.be.

45. JLL België 24.525 EUR, Cushman & Wakefield België 30.600 EUR, CBRE België 28.700 EUR, Cushman & Wakefield Spanje 1.950 EUR, Cushman & Wakefield Frankrijk 23.390 EUR, JLL Frankrijk 30.570 EUR.

WETTELIJK Kader

STATUUT VAN OPENBARE GEREGLEMENTEERDE 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, beherend 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, met name:

- onroerende goederen ter beschikking van gebruikers te stellen, (ii), de GVV kan echter binnen de hiertoe vastgelegde wettelijke begrenzingen 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 onroerende goederen 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 vastgoed geheel vormt".

Boekhouding

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 van de panden

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 marktontwikkeling en de eigen kenmerken van het betreffende onroerend goed. Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen 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.

Een openbare GVV boekt geen afschrijvingen op haar vastgoedportefeuille.

Payout-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 gecorrigeerd nettoresultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering; en
- de netto vermindering, 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 schuldratio en de enkelvoudige schuldratio 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 schuldratio 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 schuldratio 65% van de geconsolideerde activa zou overschrijden.

Een GVV of haar dochterondernemingen 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 30%⁴⁶. 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 beurs-genoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées - 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 kantoor 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 verhuur van onroerend goed;

■ van de aandelen van Ascencio mag 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.

46. Vanaf 1 januari 2017.

verklaringen

Verantwoordelijke persoon

De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA, Ascencio NV, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is aan de Avenue Jean Mermoz, 1, Boîte 4 te 6041 Gosselies.

- 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 Beheerverslag 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 dit jaarverslag heeft gepubliceerd, stelt de vennootschap vast dat er zich sinds 30 september 2016 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

Verklaring met betrekking tot de bestuurders en de effectieve leidinggevendenden

- werden veroordeeld wegens fraude;
- werden veroordeeld, failliet verklaard, onder sekwestering 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 verslag werd uiteengezet onder "Corporate Governance-verklaring - Aandeelhoudersstructuur" betreffende Carl Mestdag; 500 aandelen voor Yves Klei, 225 aandelen voor Jean-Luc Calonger, 1.130 aandelen voor de SA Gernel en 2.500 aandelen voor Damien Fontaine;
- de SPRL Somabri en haar zaakvoerder, Marc Brisack bezitten 2.380 aandelen Ascencio; Michèle Delvaux bezit 320 aandelen;
- dat tot op heden geen enkel optierecht op 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
Maatschappelijke zetel	Avenue Jean Mermoz 1 Bât. H Bte 4 – 6041 Gosselies
Adres van het bijkantoor	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
Internetsite	www.ascencio.be
Rechtspersonenregister	Charleroi
Ondernemingsnummer	0881.334.476
Oprichtingsdatum	10 mei 2006
Erkenning als openbare GVV	28 oktober 2014
Duur	Onbepaald
Commissaris	Deloitte – Kathleen De Brabander
Vastgoeddeskundigen	Jones Lang LaSalle – Cushman & Wakefield – CB Richard Ellis
Financiële dienst	BNP Paribas Fortis Bank NV
Balansdatum	30 september
Maatschappelijk kapitaal	38.188.116 EUR
Aantal aandelen	6.364.686
Notering	Euronext Brussel
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	572 miljoen EUR
Aantal gebouwen	102
Soort gebouwen	Perifeer gelegen en andere handelspanden

Voorliggend financieel jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbesteding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Dit verslag werd door de FSMA goedgekeurd op 20 december 2016.

Het financiële jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands met dien verstande dat alleen de Franstalige versie van het document authentiek is.

De Engelse en Nederlandse versie zijn vrije vertalingen.

LEXICON

VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Een APM is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of van de kasstromen, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemeen toepasselijke boekhoudregels.

Sinds vele jaren maakt Ascencio in haar financiële communicatie gebruik van APM's (Alternative Performance Measures) in de betekenis van de Guidelines hierover uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Deze APM's werden door Ascencio zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties. Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-regels of bij wet worden niet beschouwd als APM's. Ook maatstaven op basis van rubrieken van de resultatenrekening of van de balans zijn geen APM's.

GEMIDDELDE KOSTPRIJS VAN DE SCHULDENLAST

Definitie:

Dit is de gemiddelde kostprijs van de financiële schulden, die bekomen wordt door de kosten op jaarbasis van deze schulden te delen door de gewogen gemiddelde schuld tijdens deze periode.

De teller bestaat uit de som van de

■ van de nettorentelasten uit rubriek XXI van de jaarrekening, op jaarbasis;

■ de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening, tevens op jaarbasis.

De noemer is de gemiddelde stand van de financiële schulden naargelang de dagelijkse opnames binnen de verschillende financieringsvormen (bankkredieten, leasing, thesauriebewijzen).

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de voorbije periode op de afsluitdatum.

Toepassing:

De vennootschap financiert zich gedeeltelijk via schuldfinanciering. Deze APM meet de kostprijs van deze financieringsbron en de mogelijke impact op de resultaten. Hij maakt tevens de analyse mogelijk maken van de evolutie ervan doorheen de tijd.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

	30/09/2016	30/09/2015
Nettorentelasten (rubriek XXI) (in 000 EUR)	7.307	6.846
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen	132	131
Kosten van de kredietopening	36	30
TOTALE KOSTENPERCENTAGE VAN DE FINANCIËLE SCHULD = A	7.475	7.007
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE = B	241.547	202.097
GEMIDDELDE KOSTENPERCENTAGE VAN DE SCHULDEN = A/B	3,09%	3,47%

DEKKINGSGRAAD

Definitie:

Dit is het percentage van de financiële schulden waarvan de rente vast is of met een maximumrente tegenover het totaal van de financiële schulden.

De teller bestaat uit de som van de

- financiële schulden aan vaste rente;
- financiële schulden aan vlottende rente omgezet in een vaste rente via een IRS;
- financiële schulden met vlottende rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP.

De noemer is het totale bedrag van de financiële schulden.

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de schulden en de afdekkingsinstrumenten op de afsluitdatum.

Toepassing:

Een belangrijk gedeelte van de financiële schulden van de vennootschap zijn schulden tegen variabele rente. Deze APM meet het risico van renteschommelingen en hun mogelijke impact op de resultaten.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

(IN 000 EUR)	30/09/2016	30/09/2015
Financiële schulden aan vaste rente	58.489	37.806
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS	120.000	120.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP	20.000	0
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE = A	198.489	157.806
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABLE RENTE	37.006	56.758
TOTALE FINANCIËLE SCHULD = B	235.495	214.564
DEKKINGSGRAAD = A/B	84,3%	73,5%

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de voorbije periode op de afsluitdatum.

Toepassing:

Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

	30/09/2016	30/09/2015
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (in 000 EUR) = A	32.870	30.338
Huurinkomsten (in 000 EUR) = B	38.835	35.978
OPERATIONELE MARGE = A/B	84,6%	84,3%

COURANT NETTORESULTAAT

Definitie:

Dit betreft het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, vermeerderd met

- de financiële opbrengsten (rubriek XX van de resultatenrekening);
- verminderd met
- de nettorentelasten (rubriek XXI van de resultatenrekening);
- de overige financiële kosten (rubriek XXII van de resultatenrekening);
- de vennootschapsbelasting (rubriek XXV van de resultatenrekening) exclusief de uitgestelde belastingen.

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de voorbije periode op de afsluitdatum.

Deze maatstaf is niet in overeenstemming met de richtlijnen van de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA) en van kracht sedert 3 juli 2016. Een geschikte alternatieve maatstaf zal weldra worden voorgesteld door de ganse sector die verenigd is in de BE-REIT.

Toepassing:

Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap na het financiële resultaat en na belastingen over het operationeel resultaat.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder (zie "Netto courant resultaat per aandeel").

COURANT NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Definitie:

Dit is het courant nettoresultaat gedeeld door het aantal aandelen in omloop met dividendrecht.

Toepassing:

Deze APM meet het courant nettoresultaat per aandeel in vergelijking met het uitgekeerde dividend.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

	30/09/2016	30/09/2015
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (in 000 EUR)	32.870	30.338
Financiële inkomsten (in 000 EUR)	1	1
Netto rentelasten (in 000 EUR)	-7.307	-6.846
Overige financiële kosten (in 000 EUR)	-204	-195
Vennootschapsbelasting (in 000 EUR)	-461	-595
Uitgestelde belastingen (in 000 EUR)	118	235
COURANT NETTORESULTAAT (IN 000 EUR)	25.017	22.938
Aantal aandelen in omloop met dividendrecht	6.364.686	6.182.768
COURANT NETTORESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	3,93	3,71

INTRINSIEKE WAARDE (NAV) ZONDER DE REËLE WAARDE VAN DE IRS

Definitie:

Dit is de som van de intrinsieke waarde en van de reële waarde van de IRS op de afsluitdatum.

Toepassing:

Deze APM meet de intrinsieke waarde zonder rekening te houden met de reële waarde van de IRS aangezien hun impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt vóór de vervaldag. (zie Intrinsieke waarde zonder de reële waarde van de IRS, per aandeel)

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

INTRINSIEKE WAARDE (NAV) ZONDER DE REËLE WAARDE VAN DE IRS, PER AANDEEL

Definitie:

Dit is de som van de intrinsieke waarde zonder de reële waarde van de IRS gedeeld door het aantal aandelen in omloop met dividendrecht.

Toepassing:

Deze APM meet de intrinsieke waarde per aandeel zonder rekening te houden met de reële waarde van de IRS waarvan het impact in de toekomstige boekjaren geboekt wordt in de financiële kosten, wanneer de IRS niet geannuleerd wordt vóór de vervaldag.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

	30/09/2016	30/09/2015
Intrinsieke waarde (NAV) (in 000 EUR)	318.032	287.620
Aantal aandelen	6.364.686	6.182.768
NAV per aandeel (in EUR)	49,97	46,52
Aanpassingen:		
Reële waarde van de IRS (Interest Rate Swaps) (in 000 EUR)	14.231	14.489
INTRINSIEKE WAARDE (NAV) ZONDER DE REËLE WAARDE VAN DE IRS (IN 000 EUR)	332.263	302.109
Aantal aandelen	6.364.686	6.182.768
INTRINSIEKE WAARDE (NAV) PER AANDEEL, ZONDER DE REËLE WAARDE VAN DE IRS (IN EUR)	52,20	48,86

CONTRACTUELE HUURPRIJZEN

Definitie:

Dit zijn de huurprijzen op jaarbasis op de afsluitdatum van de jaarrekening, zoals contractueel overeengekomen in de huurovereenkomsten, na aftrek van de huurkortingen toegestaan aan de huurders.

Toepassing:

Deze APM

■ maakt het mogelijk de huuropbrengsten van een vastgoedportefeuille te schatten over een periode van 12 maand vanaf de afsluitdatum, op basis van de huursituatie op dezelfde datum;

■ maakt het mogelijk om op een bepaalde datum het brutorendement van een portefeuille te berekenen (Contractuele huurprijzen / Investeringswaarde).

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

MARC BRISACK

Vertegenwoordiger van SPRL SOMABRI

Algemeen directeur

marc.brisack@ascencio.be

MICHÈLE DELVAUX

Financieel directeur

michele.delvaux@ascencio.be

STÉPHANIE VANDEN BROECKE

Juridisch directeur

stephanie.vandenbroecke@ascencio.be