

JAARVERSLAG 2017

CHARLEROI
BRUSSELS
AVIGNON
MADRID
BARCELONA
LIEGE
ANTWERP
CAEN
REIMS
MONTPELLIER
NAMUR
RIXENSART



INHOUDSTABEL

1	— PROFIEL
2	— RISICOFACTOREN
10	— HISTORIEK
12	— BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS
14	— KERNCIJFERS
16	— BEHEERVERSLAG
20	— VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR
42	— SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
50	— EPRA
56	— VASTGOEDVERSLAG
78	— VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN
80	— ASCENCIO OP DE BEURS
85	— FINANCIËEL JAARVERSLAG
136	— ALGEMENE INFORMATIE
140	— WETTELIJK KADER
142	— VERKLARINGEN
144	— LEXICON





PROFIEL

Ascencio is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("openbare GVV") onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014, gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017¹, met bijhorend Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-wet").

Ascencio is gespecialiseerd in investeringen in winkel- of handelsruimten die overwegend aan de stadsrand liggen. De Vennootschap is actief in België, Frankrijk en Spanje.

De vastgoedportefeuille van **Ascencio** bestaat uit 104 gebouwen (exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten en activa bestemd voor verkoop) met een totale oppervlakte van 419.535 m². Op 30 september 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 613 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 vastgoedinvesteringen 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-statuut")².

Op 30 september 2017 bedroeg de beurswaarde van de vennootschap 398 miljoen EUR.

EPRA

Sedert 30 september 2017 onderschrijft Ascencio de "EPRA Reporting - Best Practices Recommendations Guidelines", een beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving, met name de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van deze informatie, wil verbeteren.

1. Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 9 november 2017 en op dezelfde dag in werking getreden.
Als gevolg hiervan dient Ascencio CVA haar statuten aan te passen.

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



RISICOFACTOREN

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de belangrijkste risico's waarmee Ascencio wordt geconfronteerd, alsook van een aantal maatregelen die tot doel hebben de potentiële gevolgen van de onderkende risico's te compenseren en/of te beperken. 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 voor 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 van het commercieel vastgoed 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	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING
<p>De economische conjunctuur Aanzienlijke verslechtering van de economische conjunctuur</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand. 2. Daling van de huurprijzen: druk op de huurprijzen tijdens de onderhandeling van nieuwe huurovereenkomsten of (her) onderhandeling van lagere huurprijzen vóór de vervaldag van de overeenkomsten. 3. Bevriezing van de indexering van de huurprijzen. 4. Insolventie en/of faillissement van de huurders. 5. Daling van de reële waarde van het vastgoed 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Behoud van een permanente dialoog met de huurders 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-zelf, kleding, vrije tijd. 4. Gemiddelde markthuyprijs. 5. Defensief karakter van de voedingssector binnen de portefeuille van Ascencio.
<p>De markt van het commercieel vastgoed Daling van de vraag naar commercieel vastgoed, leegstand, druk op de huurvoorwaarden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opvolging van de concurrentie in de sector. 2. Investeringsstrategie gericht op de verwerving van uitstekend gelegen sites ("prime locations") en de verjonging van de vastgoedportefeuille door het verwerven van vooral nieuwe of recente projecten die representatief zijn voor de nieuwe generatie retailparken in de periferie. 3. Permanente verbetering van de problematiek van de toegankelijkheid, de zichtbaarheid en de commerciële aantrekkelijkheid. 4. Flexibele speler op de commerciële vastgoedmarkt als antwoord op de noden van de klanten.
<p>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 handelshuur-prijzen") en in Spanje op basis van de Index van de Consumptieprijzen ("IPC"), zodat deze inkomsten bloot-gesteld zijn aan het deflatierisico.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verslechtering van het netto-resultaat van de vennootschap. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wanneer de wet het toelaat beschermt Ascencio zich contractueel tegen het risico van negatieve indexering en wordt in haar huurovereenkomsten een clausule met een "bodemhuyprijs" ingelast.
<p>Liquiditeitsrisico van het Ascencio-aandeel Het aandeel Ascencio kampt nog steeds met een beperkte liquiditeit. Voor meer informatie over de liquiditeit van het aandeel verwijzen we naar het hoofdstuk "Ascencio op de beurs" in dit jaarverslag.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeilijke toegang tot de kapitaalmarkt. 2. Imagoschade 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Frequentie contacten met de kapitaalmarkt via financiële analisten of deelname aan roadshows om de vennootschap beter bekend te maken bij de institutionele beleggers en het grote publiek. 2. Doorlopende notering van het aandeel en invoering van een contract van "liquidity provider"³ met Petercam. 3. Opbouwen van een vertrouwensrelatie met de bestaande aandeelhouders

3. Dankzij dit contract kan men toezicht uitoefenen op de verhandeling van de effecten en eventueel ingrijpen om zoveel mogelijk te vermijden dat een toevallig 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	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEEHERSING
Strategie Ongeschikte investeringskeuzes.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verwachte rendementen worden niet bereikt. 2. Portefeuille beantwoordt niet aan de vraag. 3. Leegstand. 4. Daling van de reële waarde van de portefeuille. 	<ol style="list-style-type: none"> 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 verwerving. 5. Beoordeling en interne en externe audit van elk verwervingsdossier.
Analyse van de investeringen Tekortkomingen tijdens de analyse van technische, juridische, financiële, fiscale en milieuaspecten in een verwervingsdossier en het risico op verborgen verplichtingen bij fusies, inbreng en splitsingen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geraamde rendementen worden niet gehaald. 2. Gebouwen beantwoorden niet aan de kwaliteitsnormen en -eisen van de vennootschap. 	<ol style="list-style-type: none"> 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 verwerving. 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 commerciële herbesteding 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.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onmogelijkheid om een bouwtoelating of een uitbatingsvergunning te verkrijgen. 2. Niet gerechtvaardigde vertragingen en budgetoverschrijdingen. 3. Faillissement van onderaannemers. 4. Geraamde rendementen worden niet gehaald. 	<ol style="list-style-type: none"> 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 huuroppervlaktes. 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 variaties in de reële waarde van vastgoed onder invloed van vraag en aanbod op de huur- en investeringsmarkt.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve gevolgen op het nettoresultaat, op de nettoactiewaarde (NAW of Net Asset Value - NAV) per aandeel en op de schuldratio. 2. Impact op het vermogen dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Waardering per kwartaal van de portefeuille door meerdere vastgoeddeskundigen wat desgevallend kan leiden tot corrigerende maatregelen. 2. Investeringsstrategie in topretailzaken (de "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 trends onderhevig zijn.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING
<p>Risico van leegstand</p> <p>Onvoorziene omstandigheden zoals faillissement, verhuizingen,...</p> <p>Niet-hernieuwing op de vervalddag</p> <p>Risico door de verplichte mogelijkheid tot opzegging van handelshuurovereenkomsten op elke driejaarlijkse vervalddag.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de huurinkomsten. 2. Daling van de reële waarde van de portefeuille. 3. Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Begeleiding van de commerciële projecten van de huurders door een dynamisch intern team, en concrete actie van de eigenaar in termen van sales promotion, met betrekking tot de netheid, het uitzicht en de beveiliging van een locatie. 2. Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over ruim honderd locaties in België (60%), Frankrijk (35%) en Spanje (5%). 3. Sectorale diversificatie en gespreide vervalddagen van huurovereenkomsten. 4. Dynamische en proactieve commerciële inspanningen voor de lege ruimten, onder begeleiding van gespecialiseerde medewerkers 5. Onderhandeling over evenwichtige huurvoorwaarden, met inbegrip van evenwichtige compensatiebepalingen in geval van verbreking van de huurovereenkomst, met het oog op een duurzame contractuele relatie. 6. Bepaling van een goed arbitragebeleid en bijhorende criteria, die met name rekening houden met de bezettingsgraad van de locatie, die de kwaliteit en de belangstelling van de winkelketens voor dit actief weerspiegelt.
<p>Risico van slijtage en verval van de gebouwen</p> <p>Het cyclische verval van de gebouwen qua techniek en vormgeving kan tot een tijdelijke waardevermindering en grote noodzakelijke herstellingskosten leiden.</p> <p>De veroudering treft de sector van het commercieel vastgoed echter in mindere mate omdat de eigenaar enkel verantwoordelijk is voor het casco en niet voor de binneninrichting.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uitvoering van grote werken met de daaraan verbonden risico's (overschrijding van de planning, budget, het in gebreke blijven van de onderaannemers, leegstand van het gebouw,...). 2. Aantasting van de commerciële aantrekkelijkheid van de gebouwen die tot leegstand kan leiden. 3. Daling van de reële waarde van de gebouwen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jaarlijkse middellangetermijnplanning van grote werken, rekening houdend met de eisen van de huurders. 2. Een aanzienlijk jaarbudget opgenomen in de cashflowprognoses van de vennootschap. 3. Vergelijkend onderzoek van de dienstverleners op basis van een offerteaanvraag en onderhandeling over geschikte waarborgen voor de goede afloop van de werken. 4. Beleid van periodiek onderhoud dat wordt opgevolgd door het Property-team en regelmatige bezoeken aan de sites met rapportering achteraf.
<p>Risico van vernieling van de gebouwen</p> <p>Schade veroorzaakt door brand, overstromingen, explosies of een andere natuurramp.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Definitief of tijdelijk verlies van huurinkomsten. 2. Verhoging van de leegstand. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adequaate 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. 2. Geografische diversificatie van de portefeuille. 3. Opvolging van de verplichtingen tot aanpassingen die in de huurovereenkomsten aan de huurders zijn overgedragen
<p>Insolventierisico van de huurders</p> <p>Risico van niet-betaling van de huurgelden en van faillissement⁴ van de huurders.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de huurinkomsten. 2. Onverwachte leegstand. 3. Gerechtskosten 4. Kosten om opnieuw huurders aan te trekken. 5. Risico van herverhuur tegen een lagere prijs. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Precieze criteria voor de selectie van nieuwe huurders. 2. Dicht bij de huurders staan en frequente contacten. 3. Diversificatie naar sector en naar winkelketens. 4. Vooruitbetaling van de huurgelden en huurwaarborgen om een deel van de eventueel niet nagekomen verplichtingen te dekken. 5. Strikte procedures voor de opvolging van vorderingen. Voor meer informatie over de toestand van de vorderingen verwijzen we naar het hoofdstuk "Financieel verslag" in dit jaarverslag.

4. Op te merken valt dat tijdens het boekjaar vier huurders in Frankrijk failliet verklaard zijn. Een van onze Franse huurders zit bovendien in een gerechtelijke saneringsprocedure..

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 ingedeekt zijn en ziet er tegelijk op toe dat de kosten van 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 de toelichting in het hoofdstuk "Financieel verslag" in dit jaarverslag.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING
<p>Renterisico Renteschommelingen en verhoging van de kredietmarges Het renterisico heeft enkel betrekking op de schuld met variabele rente.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verhoging van het kostenpercentage van de schulden. 2. Verslechtering van het nettoresultaat van de vennootschap. 3. Verslechtering van het uit te keren resultaat. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ascencio voert een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van ongeveer 75% van haar financiële schulden af te dekken over een horizon van meerdere jaren. 2. Diversificatie van de financieringsvormen. 3. Kredieten aan vaste rente en gebruik van renteaftdeckingsinstrumenten. 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 bij de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarverslag.
<p>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 schuld ratio van een "GVV", die zoals hierna toegelicht vastgesteld is op 65%.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 verwervingen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt. 3. Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voorzichtig financierings- en renteaftdeckingsbeleid. 2. Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervaldagen (kredietlijnen, thesauriebewijzen, investeringskredieten, financiële leasingschulden). 3. Spreiding van de bankrelaties. 4. Strikt thesauriebeleid. 5. Degelijke referentieaandeelhouders.
<p>Risico's verbonden aan tegenpartijen Insolventie van de financiële of bancaire tegenpartijen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onmogelijkheid tot financiering van de verwervingen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt. 2. Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervaldagen (kredietlijnen, thesauriebewijzen, investeringskredieten, financiële leasingschulden). 2. Spreiding van de bankrelaties.
<p>Afdeckingsinstrumenten Risico van variatie in de reële waarde van de afgeleide producten die tot doel hebben het renterisico in te dekken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexiteit, volatiliteit en mogelijke forse schommeling van de reële waarde van de afdeckingsinstrumenten en impact op de NAW zoals gepubliceerd in IFRS⁵ en op het resultaat. 2. Tegenpartijrisico. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De schommeling van de reële waarde van de afdeckingsinstrumenten is een niet-gerealiseerd en niet-cash-element en wordt afzonderlijk in de rekeningen opgenomen om de analyse ervan te vergemakkelijken. 2. Alle producten worden aangehouden met het oog op afdekking en niet voor speculatieve doeleinden.

5. Aangezien de door Ascencio gekozen afdeckingsinstrumenten niet voldoen aan de criteria voor administratieve verwerking van afdekkingstransacties (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 de financiële instrumenten).

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING
<p>Wisselkoersrisico</p> <p>Risico op koersschommelingen voor valuta buiten de eurozone.</p>	<p>Ascencio investeert uitsluitend in België, Frankrijk en Spanje. Alle huurprijzen en kredieten zijn uitgedrukt in euro. De vennootschap loopt bijgevolg geen enkel valutarisico.</p>	<p>NVT</p>
<p>Risico verbonden aan de verplichtingen die deze kredietovereenkomsten inhouden</p> <p>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).</p>	<p>1. Eventuele opzegging van de kredietovereenkomsten in geval van niet-naleving van de convenanten en dus extra herfinancieringskosten.</p>	<p>1. De vennootschap onderhandelt met haar tegenpartijen marktconforme covenanten die overeenstemmen met haar inschatting van de evolutie van deze parameters.</p>
<p>Artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen</p> <p>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.</p>	<p>1. Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder.</p>	<p>1. Erop toezien dat de winst van de vennootschap gehandhaafd blijft of zelfs stijgt.</p> <p>2. Een deel van de gerealiseerde winst regelmatig overboeken naar de reserves.</p> <p>Voor meer informatie over de berekening van artikel 617 en de resterende marge verwijzen we naar het hoofdstuk "Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten" in dit jaarverslag.</p>

4. RISICO'S VERBONDEN AAN REGELGEVING

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	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING
<p>Het GVV-stelsel</p> <p>Niet-naleving van het wettelijke GVV-stelsel/SIIC-statuut of wijziging van de toepasselijke regels.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 NAW. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Professionele houding van de teams en toezicht op de naleving van de wettelijke verplichtingen. 2. Permanente dialoog met de marktautoriteit in het kader van het prudentieel toezicht. 3. Deelname van de vennootschap aan organisaties die de GVV-sector vertegenwoordigen, waaronder met name Be-REIT. 4. Voortdurende opvolging in nauwe samenwerking met gerenommeerde advocatenkantoren en fiscalisten.
<p>De GVV-wetgeving, met name de wet van 12 mei 2014 en het bijhorende Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen is gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 9 november 2017 die op dezelfde datum in voege is getreden. Op de datum van de opstelling van dit jaarverslag wordt dit Koninklijk besluit verder uitgewerkt.</p> <p>Ascencio CVA zal haar statuten aanpassen om vanaf het boekjaar 2017/2018 hiermee in orde te zijn. Ascencio ziet in deze wetswijzigingen geen mogelijk negatief impact op de resultaten van Ascencio; integendeel, er ontstaan enkele opportuniteiten door de wijziging van de drempelwaarde van 25% voor de deelneming in dochtervennootschappen.</p>		
<p>Wijziging van de internationale verslagleggingsregels ("IFRS")</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Invloed op de rapportering, de eisen op het vlak van kapitaal en het gebruik van financiële producten. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voortdurende opvolging van de evolutie terzake en beoordeling van de impact ervan. 2. Frequente bespreking van deze evoluties met de commissaris van de vennootschap.
<p>Wijziging van de fiscale wetgeving</p> <p>Elke wijziging van de fiscale wetgeving kan een impact hebben voor de vennootschap.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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 NAW. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voortdurende opvolging van wetswijzigingen met de hulp, wanneer nodig van gespecialiseerde consultants terzake. 2. Deelname van de vennootschap aan organisaties die de GVV-sector vertegenwoordigen, waaronder met name Be-REIT.
<p>Meer bepaald, de hervorming door de regering van de vennootschapsbelasting</p> <p>De aangekondigde hervorming bestaat uit de progressieve vermindering van de vennootschapsbelasting en van de exit-taks⁶.</p> <p>Als GVV of SIIC zijn Ascencio en de meeste van haar dochtervennootschappen niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting zodat de impact van deze hervorming voor het resultaat van Ascencio beperkt zal zijn. De impact zal alleszins positief zijn.</p>		
<p>Wijzigingen van de wetgeving inzake handelsvestiging en stedenbouw</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beperking van de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met een mogelijk negatieve impact op de huurinkomsten en de leegstand en dus op de rentabiliteit van de vennootschap. 2. Mogelijk negatieve impact op de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAW. 	<ol style="list-style-type: none"> 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.

6. 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.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING
<p>Mogelijke wijzigingen van de milieuwetgeving</p>	<ol style="list-style-type: none"> Mogelijk negatieve impact op de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAW. Eventuele saneringskosten. 	<ol style="list-style-type: none"> Voortdurende opvolging van de wetgevende evolutie in deze domeinen en indien nodig ondersteuning door gespecialiseerde consultants. 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 bijsturingmaatregelen te bepalen zodat die meegerekend kunnen worden in de uiteindelijke aankoopprijs.
<p>Mogelijke wijzigingen van de regelgeving</p> <p>Een nieuwe wetgeving of regelgeving kan 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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de activiteiten van de vennootschap, op haar resultaat, rentabiliteit en in het algemeen op haar financiële situatie. 	<ol style="list-style-type: none"> Voortdurende opvolging van de wetgevende evoluties en indien nodig ondersteuning door gespecialiseerde consultants. Deelname aan diverse organisaties die de vakmensen uit de sector groeperen en lobbying.

5. ANDERE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING
<p>Risico verbonden aan de teamleden</p> <p>Risico verbonden aan het onverwacht vertrek van een medewerker.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Negatief impact op de ontwikkeling en de groei van de vennootschap. Tijdelijke verstoring van de organisatie van de vennootschap. 	<ol style="list-style-type: none"> Personeelsbeleid gericht op persoonlijke ontwikkeling, en op de waarden van de onderneming. Opzet van een backupsysteem en van permanente beschikbaarheid. Kennisdeling.
<p>IT-risico</p> <p>Informaticasystemen waarin bepaalde informatie voor het betrokken personeel niet op het juiste moment beschikbaar is.</p> <p>Databases, netwerk, niet-betrouwbare soft- en hardware.</p> <p>Niet-beveiligde informatie.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Mogelijk impact op de operationele reactietijd. Verlies van informatie. De beperking van het automatisch factureringssysteem. 	<ol style="list-style-type: none"> Bedrijfscontinuïteitsplan in ontwikkeling. Permanente monitoring en interne controle en handmatige dubbele controle. Invoering van de beveiliging van de databanken Halfjaarlijkse beoordeling van de systemen door een externe consultant.



HISTORIEK

OPRICHTING VAN ASCENCIO

Erkenning als beleggingsvennootschap met vast kapitaal ("Vastgoedbevak")



2006



VERWERVING VAN EEN RETAILPARK IN JEMAPPES

2008

SUCCESS VAN DE KAPITAALSVERHOOGING 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

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



2012

ASCENCIO GAAT OVER TOT EEN KAPITAALS-VERHOOGING 2.425.282 EUR

Ascencio voert op 17 december 2012 een kapitaalsverhoging door ten belope van 2.425.282 EUR, door inbreng in natura van vijf gebouwen gehouden door een derde en bezwaard met een erfpachtrecht 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 verwerving ooit, door van een dochtervennootschap 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 COMMERCIEEL 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 sites 1,0 miljoen EUR aan huurinkomsten op.

In maart en april 2015 verwerft Ascencio vier handelspanden in Frankrijk, in Bourgouin-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 verwerving 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

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 22 december 2016 heeft Ascencio de commerciële site van de Papeteries de Genval verworven door de verwervingen van alle maatschappelijke aandelen van Rix Retail SA. Dit commercieel complex in het hart van Waals-Brabant werd in augustus 2015 in gebruik genomen. Op de site zijn er meer dan 30 winkels waaronder Carrefour Market, Picard, Club, Di, Planet Parfum en Boulangerie Louise.

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 9.879 m², 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 12.253 m². Deze winkels liggen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

TIENJARIG BESTAAN, STEVIGE RESULTATEN, GROEI VAN DE PORTEFEUILLE, STIJGING VAN HET DIVIDEND.

Geachte aandeelhouders,

In februari 2017 heeft Ascencio haar tienjarig bestaan gevierd. Namens alle leden van de raad van bestuur wil ik u bedanken voor uw vertrouwen en uw loyaliteit.

Deze tien jaar werden gekenmerkt door een gestage groei van de portefeuille. De waarde van onze portefeuille heeft de kaap van 600 miljoen EUR overschreden (tegen 171 miljoen EUR bij de beursintroductie). Net zoals de aandelenkoers kende het dividend stabiliteit en groei. Dit is het resultaat van het professionalisme van onze teams en de consistente strategie van onze raad van bestuur.



“Onze vastgoedexpertise en kennis van detailhandel aan de stadsrand zijn de basisingrediënten van ons succes en van onze strategie.”

Carl Mestdagh
Voorzitter van de raad
van bestuur

“We kunnen concurrerend optreden in de huidige vastgoedmarkt waar rendementen onder druk staan.”

Deze ontwikkeling werd mee mogelijk gemaakt door Marc Brisack, die ik wil bedanken voor zijn inzet.

Elk jaar opnieuw vormt deze brief de gelegenheid om het met u te hebben over de vooruitzichten van Ascencio.

Onze vastgoedexpertise en kennis van detailhandel aan de stadsrand zijn de basisingrediënten van ons succes en van onze strategie. Daar blijven we trouw aan. Terwijl ons vermogen om aandeelhouderswaarde te creëren nog steeds gebaseerd is op fundamentele factoren zoals de verbetering van de bezettingsgraad van onze portefeuille, de groei door nieuwe acquisities, een dynamisch arbitragebeleid en de beheersing van onze financieringskosten, houdt Ascencio ook rekening met structurele veranderingen in de retailsector als gevolg van recente ontwikkelingen op vlak van digitale technologie. E-commerce, het nieuwe distributiekanaal, is de drijvende kracht achter een groot aantal veranderingen van zowel de houding en de prestaties van de winkelketens als van de verwachtingen van de consument.

Naast de bestaande huurders van onze winkels aan de stadsrand voelen ook nieuwe winkelketens zich aangetrokken door de parkeermogelijkheden, de toegankelijkheid en de nieuwe formules die onze sites bieden tegen redelijke huurprijzen. Deze nieuwe commerciële mix gaat gepaard met de verbetering van de architecturale normen en de ontwikkeling van marketing- en communicatieactiviteiten voor onze retailparken. Wij zullen deze nieuwe uitdagingen geleidelijk integreren in onze organisatie. De investeringen in de complexen “Bellefleur” (Couillet) en “Papeteries de Genval” (Rixensart) zijn het beste bewijs van deze aanpassing aan de veranderende wereld.

Dankzij onze investeringscapaciteit kunnen we ook grotere commerciële projecten aan de rand van middelgrote steden verwerven. In onze portefeuille zijn deze projecten erg belangrijk en zorgen voor kritische massa en voor een prachtige verscheidenheid aan huurders. Wij hebben onze financieringskosten onder controle; deze kosten zijn ook afgedekt op lange termijn waardoor wij concurrerend kunnen optreden in de huidige vastgoedmarkt waar rendementen onder druk staan.

Om het hoofd te bieden aan deze nieuwe uitdagingen op de vastgoedmarkt en met een degelijke basis voor een nieuwe cyclus, hebben we besloten de directie van Ascencio toe te vertrouwen aan Vincent Querton.

Met een schat aan ervaring in zowel in de Belgische als de internationale vastgoedsector, is het zijn opdracht om onze ambitieuze projecten voor de komende jaren tot een goed einde te brengen. Met uw steun kunnen wij vol vertrouwen de toekomst van Ascencio verder uittekenen.



Carl Mestdagh
Voorzitter van de raad van bestuur



KERNCIJFERS

	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
PORTEFEUILLESPREIDING (% VAN DE REËLE WAARDE)¹			
België	62,2%	60,3%	67,8%
Frankrijk	33,1%	34,8%	32,2%
Spanje	4,7%	4,9%	0,0%
WAARDE VAN HET VERMOGEN (000 EUR)¹			
Reële waarde	613.317	572.132	520.974
Investeringswaarde	640.333	593.131	538.551
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)			
Vastgoedresultaat	40.297	38.669	35.465
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	34.216	32.870	30.338
Operationeel resultaat	42.789	47.995	27.860
Nettoresultaat van kernactiviteiten ²	26.227	25.017	22.938
Nettoresultaat	41.197	40.237	22.547
Brutodividend	21.442	20.367	18.857
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)			
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.497.594	6.364.686	6.182.768
Vastgoedresultaat	6,20	6,08	5,74
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	5,27	5,16	4,91
Operationeel resultaat	6,59	7,54	4,51
Nettoresultaat van de kernactiviteiten ²	4,04	3,93	3,71
Nettoresultaat	6,34	6,32	3,65
Brutodividend ³	3,30	3,20	3,05
Nettodividend ⁴	2,31	2,34	2,23
GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)			
Eigen vermogen	346.281	318.032	287.620
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	265.892	248.852	224.128
Schuldratio ⁵	42,57%	42,69%	42,19%
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.497.594	6.364.686	6.182.768
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel (in EUR vóór uitkering)	53,29	49,97	46,52

1. Projectontwikkelingen inbegrepen

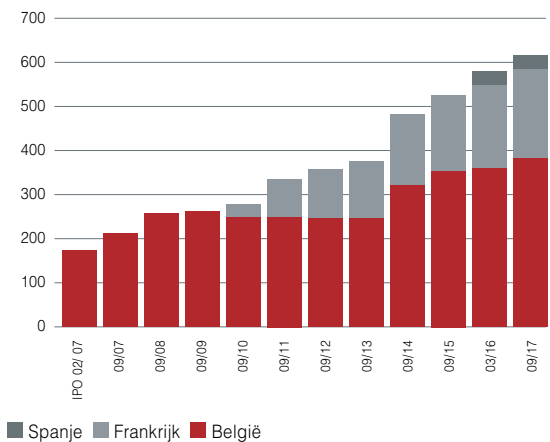
2. Dit is een Alternatieve Prestatiemaatstaf ("APM") gebruikt door Ascencio waarvan de definitie, de toepassing en de reconciliatie terug te vinden zijn in het Lexicon van de APM's aan het einde van dit jaarverslag.

3. Voor 2016/2017 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2018.

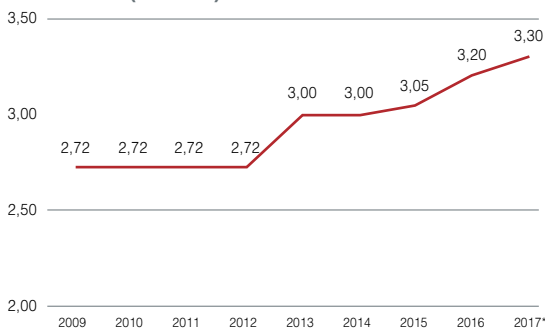
4. Op basis van een onroerende voorheffing van 30% in 2018, van 30% in 2017 en van 27% in 2016.

5. Deze schuldratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014.

TOENAME VAN DE PORTEFEUILLE (in miljoen EUR)

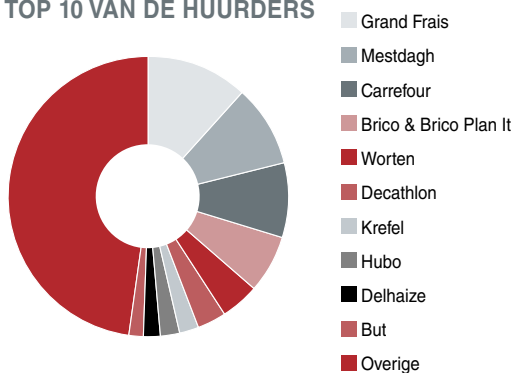


TOENAME VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL (in EUR)

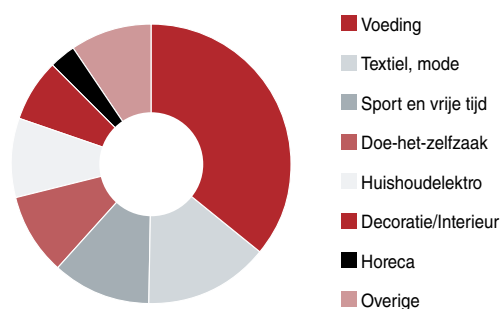


* Voor 2016/2017 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2018

TOP 10 VAN DE HUURDERS



COMPLEMENTARITEIT VAN DE SECTOREN



JAARLIJKSE HUURINKOMSTEN

41 miljoen EUR

NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

26 miljoen EUR

REGELMATIGE TOENAME VAN HET DIVIDEND

3,30 EUR brutodividend per aandeel

> 300 HUURDERS

104 VASTGOED



BEHEERVERSLAG⁷

Ascencio benut haar erkende expertise op het vlak van commercieel vastgoed 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 cash-flow en van de waarde per aandeel realiseren.

STRATEGIE - HANDELS-PANDEN IN DE PERIFERIE

Kwaliteit voor alles

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 van de vennootschap) 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 getroffen om de rente in te dekken om de volatiliteit van de rentelasten te vermijden en de voorspelbaarheid van het nettoresultaat van kernactiviteiten te verbeteren met behoud van de blootstelling aan een relatief beperkt

7. 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 website van de Vennootschap of door eenvoudig daarom te verzoeken bij de Vennootschap.

risico (behoudens uitzonderlijke gebeurtenissen).

Aanbieden van een stabiel dividend

Overeenkomstig de wettelijke stelsel van de vennootschap, keert Ascencio het grootste deel van haar nettoresultaten van kernactiviteiten 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 verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting en,
- 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

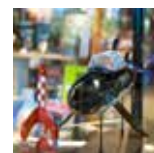
De markt van winkel- of handelsruimten in België, Frankrijk en Spanje is een relatief volgroeide nichemarkt met meer perspectieven dan de markt voor woonvastgoed, industrieel vastgoed of kantoorvastgoed. Om haar activiteiten meer toe te spitsen op commercieel vastgoed, is Ascencio al enkele jaren bezig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

De bezettingsgraad doen toenemen

Om haar inkomsten een blijvend karakter te geven, streeft Ascencio ernaar de bezettingsgraad van haar vastgoedportefeuille duurzaam op een zo hoog mogelijk niveau te handhaven. 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.





INVESTERINGSBEPERKINGEN VAN TOEPASSING OP DE VENNOOTSCHAP

Diversificatie- of spreidingsbeginsel

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

Participeren in andere vennootschappen

Het is de vennootschap uitsluitend toegestaan direct of indirect aandelen of rechten van deelneming aan te houden in een institutionele GVV of een vastgoedvennootschap op voorwaarde dat haar deelneming meer dan 25% bedraagt.

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 toegelaten afdekkings-

instrumenten 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 financiële leasing te geven en met uitzondering van het verstrekken van kredieten, het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van één van haar dochtervennootschappen, of nog het verstrekken van kredieten door één van haar dochtervennootschappen en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van de vennootschap of van een andere dochtervennootschap, mag de vennootschap geen kredieten verstrekken of geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.

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

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN EN TRANSACTIES TIJDENS HET BOEKJAAR

Investerings

Op 22 december 2016 heeft Ascencio de handelsgebouwen op site van de Papeteries de Genval verworven door de overname van alle maatschappelijke aandelen van Rix Retail SA.

Rix Retail heeft een erfpachtrecht van 99 jaar op de handelsgebouwen op het gelijkvloers en op de 175 parkeerplaatsen (100 buitenparkings en 75 op de ondergrondse verdieping).

Dit commercieel complex in het hart van Waals-Brabant werd in augustus 2015 in gebruik genomen. Op de site zijn er meer dan 30 winkels waaronder Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum en Boulangerie Louise.

Papeteries de Genval is een gemengd vastgoedproject dat door Equilis werd ontwikkeld. Op deze site bevinden zich eveneens een honderdtal appartementen en een seniorie, die door de promotor verkocht zijn aan privé-investeerders. De bouw van de tweede fase met wooneenheden en handelsgebouwen is net begonnen.

De totale investering bedraagt iets minder dan 28.000.000 EUR⁸. Deze transactie werd met schulden gefinancierd.

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 bij de geconsolideerde jaarrekening. 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

Benoeming van een nieuwe CEO

Op 17 oktober 2017 heeft Ascencio Vincent Querton aangesteld als CEO.

Naast zijn taken als afgevaardigd bestuurder en effectieve leidinggevende oefent Vincent Querton tevens de functie uit van permanent vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder, ter vervanging van Carl Mestdagh. Deze laatste is nog steeds Voorzitter van de Raad van Bestuur van Ascencio NV.

Vincent Querton volgt de BVBA Somabri op, vertegenwoordigd door Marc Brisack, die de functie van algemeen directeur bekleedde.



DE SITE PAPERIES DE GENVAL HERBERGT

30 merken en 175 parkeerplaatsen

8. Dit actief werd verworven tegen een prijs die overeenstemt met de waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige, zoals voorzien in artikel 49 §1 van de GVV-wet.



VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

INHOUD

1	— PROFIEL
2	— RISICOFACTOREN
10	— HISTORIEK
12	— BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS
14	— KERNCIJFERS
16	— BEHEERVERSLAG
20	— VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR
42	— SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
50	— EPRA
56	— VASTGOEDVERSLAG
78	— VERSLAG VAN DE VAST- GOEDDESKUNDIGEN
80	— ASCENCIO OP DE BEURS
85	— FINANCIËEL JAARVERSLAG
136	— ALGEMENE INFORMATIE
140	— WETTELIJK KADER
142	— VERKLARINGEN
144	— LEXICON

DEUGDELIJK BESTUUR

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur volgt de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009⁹ ("Code 2009") alsook de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van vennootschappen¹⁰.

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.

De denkoefening die Ascencio voert met betrekking tot haar bestuur verandert voortdurend en de vennootschap acht het van groot belang een duidelijk standpunt ter zake in te nemen. De regels inzake bestuur dienen immers rekening te houden 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.

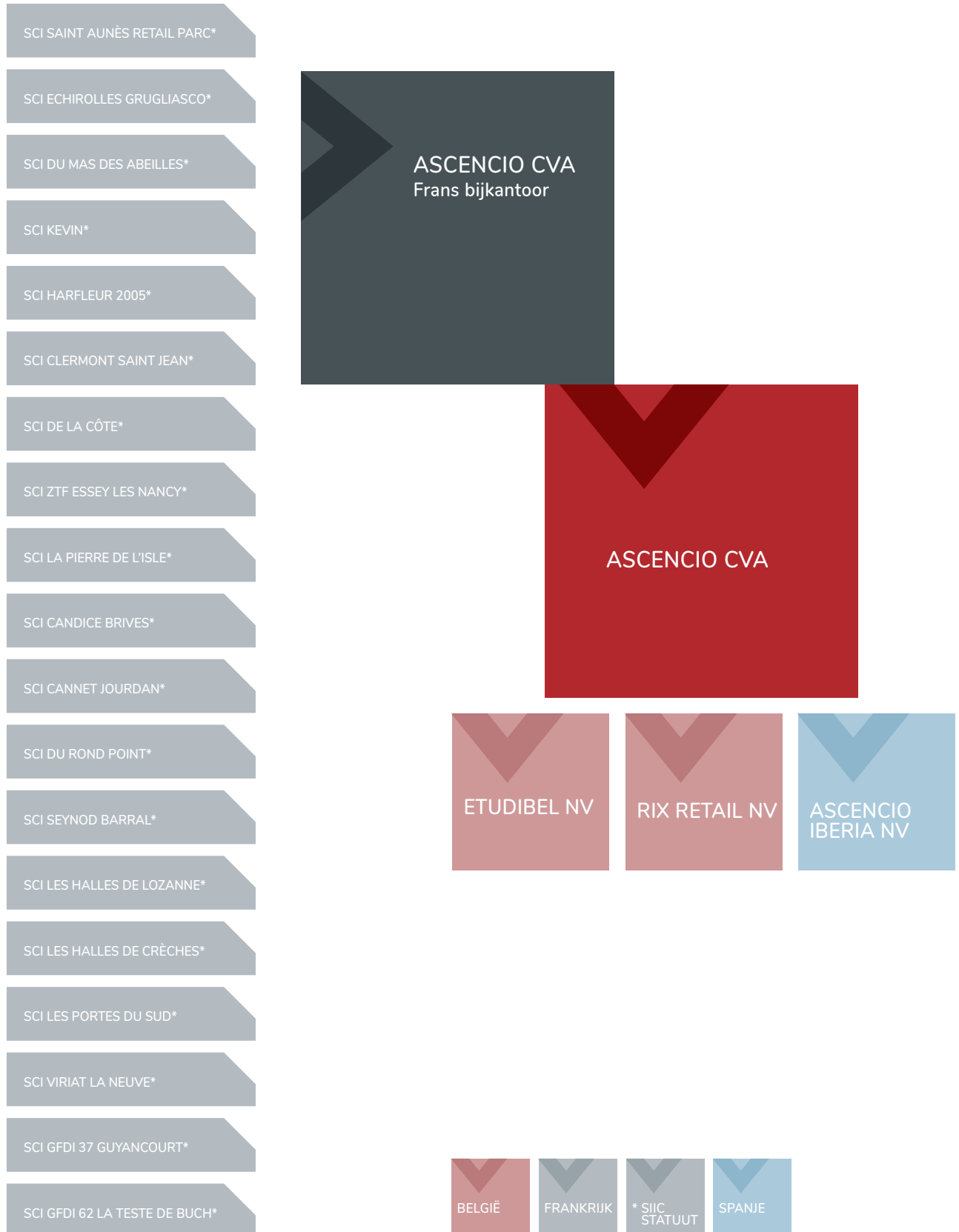
Het Corporate Governance Charter beschrijft de krachtlijnen inzake deugdelijk bestuur van Ascencio CVA en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio NV. Het charter kan worden geraadpleegd op de internetsite van de vennootschap (www.ascencio.be).

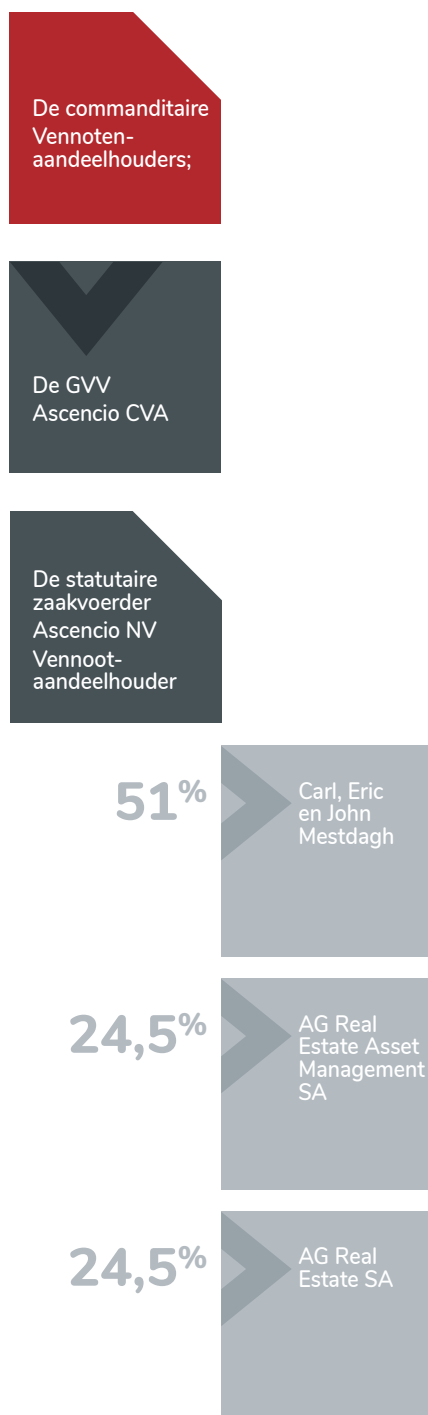
Dit charter wordt aangevuld met de volgende documenten die er integraal deel van uitmaken:

- het huishoudelijk reglement van het auditcomité;
- het huishoudelijk reglement van het benoemings- en vergoedingscomité;
- het huishoudelijk reglement van het investeringscomité;
- het vergoedingsbeleid.

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

10. 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.





BEHEERSSTRUCTUUR 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 benoemings- en vergoedingscomité en het investeringscomité;
 - ▼ de effectieve leidinggevenden 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 "Investeerdersrelaties" van de internetsite, waar ze beschikken over alle nutti-ge 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 38.985.564 EUR op 30 september 2017 en wordt vertegenwoordigd door 6.497.594 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 drempel¹¹.

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 "Investeerdersrelaties" 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 SA	12,3%	798.224
Carl Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,6%	625.809
Free float	78,1%	5.073.561
TOTAAL	100%	6.497.594

11. 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 als zaakvoerder van Ascencio CVA vertegenwoordigd door een permanente vertegenwoordiger, Vincent Querton. 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

Taakstelling

De bevoegdheden van de zaakvoerder van de vennootschap worden uitgeoefend door de Raad van bestuur van Ascencio NV of onder zijn verantwoordelijkheid.

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

- 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 kapitaalsverhoging 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 negen 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.

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

Het mandaat van de bestuurders loopt af na de Gewone Algemene vergadering van Ascencio NV die beslist over de jaarrekening van het boekjaar dat eindigt op 31 december 2020.

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 in verband met de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten in onderling overleg worden genomen 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.

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).

Het voorzitterschap van de Raad wordt waargenomen door Carl Mestdagh.

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 bestemmingen 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

- 1. Carl Mestdagh
- 2. Vincent Querton
- 3. Serge Fautré
- 4. Benoît Godts
- 5. Yves Klein
- 6. Laurence Deklerck
- 7. Patrick Tacq



2



5



3



6



4



7

De bestuurders

■ Carl Mestdagh, niet-uitvoerend Voorzitter van de raad van bestuur

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Aanvangsdatum van het mandaat:
9 juni 2017.

Hiervoor oefende Carl Mestdagh deze functie uit via SPRL CAI.

Carl Mestdagh¹² 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.

■ Vincent Querton, uitvoerende afgevaardigde-bestuurder

Drève de la Marmotte 6 - 1380 Ohain

Begindatum mandaat: 17 oktober 2017.

Als houder van een diploma in de rechten en een MBA van INSEAD-CEDEP (Fontainebleau), beschikt Vincent Querton over een bewezen ervaring in de bank- en vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was onder andere Senior Vice President van Fortis Real Estate van 1996 tot 2002 en was daarna actief binnen de vennootschap Jones Lang Lasalle (JLL) van 2003 tot februari 2017 als International Director en CEO Benelux.

■ Serge Fautré, niet-uitvoerend bestuurder

AG Real Estate NV – Kunstlaan 58 – 1000 Brussel

Aanvangsdatum van het mandaat:
8 mei 2012.

Serge Fautré maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate als CEO. Voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002 -april 2012). Voordoen 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.

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

■ **Benoît Godts, niet-uitvoerend Bestuurder**

AG Real Estate NV – Kunstlaan 58 – 1000 Brussel

Aanvangsdatum van het eerste mandaat: 23 oktober 2006.

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.

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

CPH – rue Perdue 7 – 7500 Tournai

Aanvangsdatum van het eerste mandaat: 16 juli 2009.

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.

■ **Laurence Deklerck, niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder**

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

Aanvangsdatum van het mandaat: 23 januari 2015.

Laurence Deklerck behaalde in 1980 haar licentiaatsdiploma rechten (ULB) en werkt sinds 1981 als advocate gespecialiseerd in fiscale zaken aan de Balie van Brussel. Laurence 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.

■ **Patrick Tacq, onafhankelijke bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen**

Zwanenlaan 28 - 2610 Wilrijk

Aanvangsdatum van het mandaat: 9 juni 2017.

Patrick Tacq is licentiaat in de rechten van de VUB (1982) en is oprichter-aandeelhouder van het consultancybedrijf Shalita GmbH in Zürich. Na zijn Master aan de George Washington-universiteit (Nationaal recht) had hij binnen de onderneming InterTan Europe diverse verantwoordelijkheden. Daarna werkte hij voor verschillende ondernemingen gespecialiseerd in vastgoed zoals LRE Consulting Services, C&T Retail en uiteindelijk CB Richard Ellis.

De volgende mandaten eindigden tijdens het afgelopen boekjaar:

■ **CAI BVBA, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire aandeelhouders, niet-uitvoerend bestuurder**

RPR 427 151 772 - rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

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

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

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

AMCV – Rue Samson 27 – 7000 Mons

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

Bank Degroof Petercam - Industriestraat 44 - 1040 Brussel

DE COMITÉS

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

Ascencio heeft een auditcomité opgericht overeenkomstig artikel 526bis dat door de wet van 17 december 2008 werd ingevoerd in het Wetboek van vennootschappen, alsook een benoemings- en vergoedingscomité overeenkomstig artikel 526quater dat werd ingevoerd door de wet van 6 april 2010 inzake het deugdelijk bestuur.

Overeenkomstig haar Corporate Governance Charter heeft Ascencio een investeringscomité opgericht.

Het auditcomité

Het auditcomité is samengesteld uit drie niet-uitvoerende bestuurders: Laurence Deklerck, Benoît Godts en Yves Klein. Twee van hen zijn onafhankelijke bestuurders en beschikken over de vereiste bekwaamheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit. Hun mandaat vervalt terzelfdertijd als hun bestuurdersmandaat.

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 zes keer bijeengekomen.

De opdrachten van het auditcomité zijn:

- 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 renteafdeckingsbeleid,
- onderzoek van de kernprestatie-indicatoren;
- budget en vooruitzichten;
- verslag van de onafhankelijk, interne auditor;
- beleid van interne controle en het verslag van de effectieve leidinggevers over de interne controle;
- nieuwe Wet van 7 december 2016 "tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren";
- aanbesteding met betrekking tot het mandaat van de commissaris.

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 en dat kan worden geraadpleegd op de internetsite www.ascencio.be.

Het Benoemings- en vergoedingscomité

Het Benoemings- en vergoedingscomité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders: Laurence Deklerck, Patrick Tacq en Carl Mestdagh. Hun mandaat vervalt terzelfdertijd als hun bestuurdersmandaat.

Het benoemings- en vergoedingscomité komt bijeen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn opdracht naar behoren te vervullen en in principe minstens tweemaal per jaar. Het comité is het afgelopen boekjaar vijf keer bijeengekomen.

Het benoemings- en vergoedingscomité heeft een adviserende en bijstandsrol ten aanzien van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Het benoemings- en vergoedingscomité oefent zijn taak uit onder het toezicht en onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

Het benoemings- en vergoedingscomité verleent bijstand en rapporteert aan de Raad van bestuur voor alles wat te maken heeft met de benoeming en vergoeding van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevers en desgevallend, het management van de Vennootschap.

Het comité is meer bepaald belast met de volgende taken:

1. Met betrekking tot benoemingen en hernieuwingen van mandaten:

- a. de omvang en de optimale samenstelling van de raad van bestuur en de comités regelmatig beoordelen en adviezen uitbrengen aan de raad van bestuur met het oog op eventuele wijzigingen, in overeenstemming met de wettelijke en statutaire voorschriften terzake;
- b. onder leiding van haar voorzitter de procedure opstellen voor het identificeren van kandidaten, indien nodig met de hulp van consultants, en voor het onderzoek van kandidaturen ingediend door aandeelhouders, bestuurders of andere personen, evenals spontane kandidaturen;
- c. het beheer van de procedures voor de hernieuwing van mandaten en het formuleren van voorstellen aan de raad van bestuur met oplossingen voor het invullen van voorzienbare vacatures om de continuïteit van de werkzaamheden van de raad van bestuur en zijn comités te verzekeren met behoud van het evenwicht tussen competentie en ervaring;
- d. de informatieverstrekking aan en de vorming van nieuwe bestuurders verzorgen om hen snel te laten kennismaken met de eigenschappen van de Vennootschap, haar activiteiten en haar economische omgeving zodat ze hun mandaat in de beste omstandigheden kunnen uitoefenen.

2. Met betrekking tot de vergoedingen:

- a. voorstellen doen aan de raad van bestuur over het vergoedingsbeleid voor de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevers en, desgevallend, van het management;
- b. voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele vergoeding van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevers en, desgevallend, de leden van het management, met daarbij voor deze laatste categorie, de bepaling van het variabele gedeelte van hun vergoeding en de langetermijnincentives - al dan niet gebonden aan aandelen - verleend onder de vorm van opties of andere financiële instrumenten en de vetrekvergoedingen;
- c. voorstellen doen aan de raad van bestuur over de bepaling en de beoordeling van de prestatiedoelstellingen die gebonden zijn aan de individuele vergoeding van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leiders en, desgevallend, van het management;
- d. het vergoedingsverslag voorbereiden overeenkomstig artikel 96, § 3, van het Wetboek van vennootschappen om dit bij te voegen in de verklaring inzake deugdelijk bestuur in het jaarverslag;
- e. het vergoedingsverslag toelichten op de jaarlijkse gewone algemene aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap.
- f. voorstellen doen aan de raad van bestuur over de nadere regels en voorwaarden met betrekking tot de contracten van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevers en, desgevallend, het management.

3. Met betrekking tot de evaluatie van de raad van bestuur en zijn comités:

- a. de werking, de prestaties en de efficiëntie van de raad van bestuur en haar comités en hun samenwerking met de raad van bestuur beoordelen;
- b. zorgen dat deze beoordelingen regelmatig plaatsvinden, minstens om de drie jaar;



Van links naar rechts:

Vincent Querton,
Chief Executive Officer

Michèle Delvaux,
Financieel Directeur

Stéphanie
Vanden Broecke,
Secretary General &
General Counsel

- c. procedures invoeren voor een vlotte evaluatie met passende vragenlijsten;
- d. de besluiten van deze evaluaties en verbetertrajecten voorleggen en voorstellen aan de raad van bestuur;
- e. de huishoudelijk reglementen herzien en de nodige aanpassingen, indien nodig, voorstellen aan de raad van bestuur.

Het benoemings- en vergoedingscomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- begeleidde de procedure voor de aanwerving van een nieuwe CEO;
- het bezoldigingsbeleid voor de effectieve leidinggevendenden geëvalueerd;
- de prestatiedoelstellingen en toekenningscriteria beoordeeld die verbonden zijn aan de variabele bezoldiging van de effectieve leidinggevendenden;
- het vergoedingsverslag voorbereid.

Het huishoudelijk reglement van het benoemings- en vergoedingscomité is beschikbaar op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Het Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit de Voorzitter van de Raad van bestuur, Carl Mestdagh, twee niet-uitvoerende bestuurders (Patrick Tacq 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 vijf 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 zijn 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).

EFFECTIEVE LEIDINGGEVENDEN

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

Naast Vincent Querton, de CEO, zijn dat:

- **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 Degroof, nadien als financieel directeur bij de hotelgroep City Hotels en later in dezelfde functie bij de GVV Befimmo. Zij begon haar beroepsloopbaan in de afdeling audit bij Arthur Andersen. Zij bezit een diploma Handelingenieur van de Solvay Business School (1983) en van Financieel analist van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (1988).

■ Stéphanie Vanden Broecke, Secretary General & General Counsel

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

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, een wereldwijd toonaangevend bedrijf in kalk en dolomiet. Zij was er verantwoordelijk voor de "corporate housekeeping" van de dochtervennootschappen van de Groep, waardoor ze ervaring opdeed inzake vennootschapsrecht en corporate governance.

De BVBA Somabri, vertegenwoordigd door Marc Brisack, heeft tot 17 oktober 2017 de functie van algemeen directeur waargenomen.

Opdracht en werking

De effectieve leidinggevendenden 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 leidinggevendenden 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 leidinggevenden werken nauw en collegiaal samen. Hun beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen. De effectieve leidinggevenden vergaderen zo vaak als nodig met het directieteam van Ascencio.

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

VERGOEDINGSVERSLAG

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

Informatie over de grondbeginselen van het vergoedingsbeleid

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

Het vergoedingsbeleid is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2009").

Dit beleid is gericht op het belonen van de verschillende stakeholders in het management van Ascencio CVA en haar dochtervennootschappen, om hen aan te trekken hen in dienst te houden en hen te motiveren, met behoud van een gezond en doeltreffend risicobeheer en beheersing van de kosten van verschillende vergoedingen.

In dit vergoedingsverslag worden de belangrijkste uitgangspunten van dit beleid uiteengezet en de wijze waarop deze in de loop van het jaar zijn toegepast.

Elke belangrijke afwijking van het vergoedingsbeleid dat tijdens het boekjaar wordt vastgesteld en alle belangrijke wijzigingen die hierin worden aangebracht moeten uitdrukkelijk vermeld worden.

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

De hierna vermelde vergoedingen en voordelen zijn in overeenstemming met het door Ascencio vastgelegde vergoedingsbeleid. De bestuurders en de effectieve leidinggevenden hebben geen optieplan of aandelenaankoopplan.

De statutaire zaakvoerder, Ascencio NV

De statuten van Ascencio CVA beschrijven de wijze van vergoeding van de statutaire zaakvoerder. Die kan bijgevolg uit-sluitend gewijzigd worden door een beslissing omtrent de wijziging van de statuten door de algemene aandeelhoudersvergadering van Ascencio CVA.

De zaakvoerder ontvangt een deel van winst van de GVV. Hij heeft bovendien recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het beheer van de GVV. 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 GVV, loopt dus gelijk met het belang van alle aandeelhouders.

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de vergoeding van de zaakvoerder 858.000 EUR.

De niet-uitvoerende bestuurders van Ascencio NV

De algemene vergadering van Ascencio NV bepaalt de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders van Ascencio NV op voorstel van de raad van bestuur, die op haar beurt hiervoor voorstellen

heeft ontvangen van het benoemings- en ver-goedingscomité. Deze vergoeding valt ten laste van Ascencio CVA.

Zijn vergoeding bestaat uit:

- een vast jaarlijks bedrag;
- 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 niet-uitvoerende bestuurders bedraagt 5.000 EUR exclusief btw per jaar. Vanaf 1 oktober 2017 wordt dit bedrag verhoogd tot 6.000 EUR exclusief btw.

Er wordt 1.000 EUR presentiegeld toegekend voor elke bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, het auditcomité, het benoemings- en vergoedingscomité of het investeringscomité. Vanaf 1 oktober 2017 wordt het presentiegeld verhoogd tot 1.500 EUR exclusief btw.

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 147.000 EUR ontvangen. Deze vergoeding wordt betaald in de loop van juni 2018, na de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen zoals bonussen en langetermijn-incentives, noch voordelen in natura of pensioenvoorzieningen.

Overeenkomstig de wet kunnen de bestuurders van de statutaire zaakvoerder uit hun functie worden gezet, zonder enige vergoeding.

De Chief Executive Officer ("CEO")

De Samenwerking met Vincent Querton als CEO is aangevangen op 17 oktober 2017; de hierna volgende verduidelijkingen betreffen dus niet het afgelopen boekjaar maar uitsluitend het lopende boekjaar 2017/2018.

De afgevaardigd bestuurder van Ascencio NV, de enige uitvoerende bestuurder, oefent de functie van CEO uit. Hij is tevens de permanente vertegenwoordiger van de statutaire zaakvoerder en de effectieve leidinggevende van Ascencio CVA in de zin van artikel 14 § 3 van de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De algemeen directeur oefent zijn functie uit als zelfstandige, als natuurlijke persoon.

Het mandaat van CEO in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder van Ascencio NV wordt niet vergoed.

Zijn vergoeding als CEO wordt vastgesteld door de raad van bestuur, op voorstel van het benoemings- en vergoedingscomité en valt ten laste van Ascencio CVA. Deze vergoeding bestaat uit een vast en een variabel gedeelte.

De vaste vergoeding wordt bepaald na een vergelijking met vaste vergoedingen die in de markt gekend zijn voor vergelijkbare functies in een onderneming met eenzelfde omvang. De vaste jaarlijkse vergoeding wordt maandelijks betaald, in twaalfde, op het einde van elke maand. Deze vergoeding hangt niet af van enig

resultaat en wordt niet geïndexeerd. De vaste jaarlijkse vergoeding bedraagt 307.000 EUR.

De variabele vergoeding belooft een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaat, professionaliteit en motivatie; zij mag niet meer bedragen dan 25% van de totale vergoeding (vast en variabel). Deze vergoeding wordt door Ascencio uitbetaald voor het einde van het kalenderjaar.

Om de hoogte van de toe te kennen variabele vergoeding vast te stellen, beoordeelt de raad van bestuur desgevallend - op voorstel van het benoemings- en vergoedingscomité - de prestaties van de CEO voor het einde van elk boekjaar, met betrekking tot de objectieven die voor dat boekjaar gesteld waren. Dit is een combinatie van financiële en operationele, kwantitatieve en kwalitatieve objectieven, waaraan een weging wordt toegekend.

Ascencio neemt de beroepsmatige kosten van de CEO bij de uitoefening van zijn taken voor haar rekening, op basis van bewijsstukken en, desgevallend, in functie van het bedrag, de voorafgaande toestemming van Ascencio. Deze kosten

mogen een budget dat jaarlijks door de raad van bestuur van Ascencio NV wordt vastgesteld niet overschrijden.

Naast een laptop en een beveiligde internetverbinding beschikt de CEO over geen andere voordelen in natura.

Wanneer op initiatief van Ascencio CVA de overeenkomst tussen de CEO en Ascencio CVA vóór de vervaldag verbroken wordt en om redenen die in deze overeenkomst niet zijn opgenomen, en waarvoor geen vergoeding verschuldigd is, heeft de CEO volgens deze overeenkomst recht op een beëindigingsvergoeding gelijk aan 12 maanden vergoeding, overeenstemmend met de gemiddelde vaste en variabele vergoeding die hij ontving voor de uitvoering van zijn overeenkomst met Ascencio CVA gedurende de laatste twaalf maanden voor de verbreking van de overeenkomst.

De overige effectieve leidinggevenden

De overige effectieve leidinggevenden oefenen hun functie uit in het kader van een arbeidsovereenkomst. De raad van bestuur beslist over de aanwerving, de bevordering en de vaste en variabele vergoeding van elk van de overige effectieve leidinggevenden van Ascencio

	SPRL CAI	Carl Mestdagh	SA Gernel	Benoît Godts	Serge Fautré	Jean-Luc Calonger	Laurence Deklerck	Damien Fontaine	Yves Klein	Patrick Tacq	
Raad van Bestuur	5	2	5	7	5	5	8	7	8	2	
Auditcomité	0	0	0	6	0	0	6	0	6	0	
Investeringscomité	3	1	0	5	0	2	0	0	0	1	
Vergoedingscomité	5	0	0	0	0	0	5	5	0	0	
Vaststelling van de kapitaalsverhoging	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	
Totaal aanwezigheden	13	3	5	18	5	7	19	13	14	3	
Basisvergoeding (in EUR)	10.000	5.000	3.333	5.000	5.000	3.333	5.000	3.333	5.000	1.667	
Presentiegeld (1.000 EUR)	13.000	3.000	5.000	18.000	5.000	7.000	19.000	13.000	14.000	3.000	
Totale vergoeding voor het boekjaar (in EUR)	23.000	8.000	8.333	23.000	10.000	10.333	24.000	16.333	19.000	4.667	146.667

CVA op voorstel van het benoemings- en vergoedingscomité, die hierover van tevoren met de CEO overlegd heeft.

De vergoeding wordt vastgelegd op basis van informatie over de niveaus van vergoedingen voor vergelijkbare functies en profielen in vergelijkbare ondernemingen uit de financiële en vastgoedsector. Het Benoemings- en vergoedingscomité verzamelt deze inlichtingen.

De vaste jaarlijkse vergoeding wordt maandelijks betaald, op het einde van elke maand en wordt in januari aangepast aan de index.

De variabele vergoeding beloont een kwaliteitsvolle prestatie die voldoet aan de verwachtingen op het gebied van resultaat, professionaliteit en motivatie. Om de hoogte van de toe te kennen variabele vergoeding vast te stellen, beoordeelt de raad van bestuur desgevallend - op voorstel van het benoemings- en vergoedingscomité, dat hierover vooraf met de CEO heeft overlegd - de prestaties van de overige effectieve leidinggevenden voor het einde van elk boekjaar, met betrekking tot de objectieven die voor dat boekjaar gesteld waren. Dit is een combinatie van financiële en operationele, kwantitatieve en kwalitatieve objectieven, waaraan een weging wordt toegekend.

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 benoemings- en vergoedingscomité dat advies uitbrengt aan de raad van bestuur.

Voor het afgelopen boekjaar werd voor de variabele bezoldiging van de effectieve leidinggevenden rekening gehouden met de volgende financiële en operationele beoordelingscriteria: het nettoresultaat van kernactiviteiten buiten IAS 39 (Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten) en IAS 40, de bezettingsgraad, het operationele marge, het succes van vastgoedtransacties en people management. Er werd

tevens rekening gehouden worden met kwalitatieve beoordelingscriteria.

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 overige effectieve leidinggevenden beschikken over een bedrijfswaren met gebruikelijke accessoires. Zij kunnen beschikken over een gsm, een laptop en een forfaitair bedrag voor representatiekosten. Zij genieten een hospitalisatieverze-kering en een groepsverzekering.

In de arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd gesloten met andere effectieve leidinggevenden zijn geen specifieke ontslagbepalingen opgenomen.

Voor het afgelopen boekjaar bestond de vergoeding van de overige effectieve leidinggevenden uit:

De vaste en de variabele bezoldiging voor het boekjaar 2016/2017 van de andere effectieve leidinggevenden bedraagt in totaal 383.000 EUR. De totale kosten van deze voordelen in natura bedragen voor het afgelopen boekjaar naar schatting 56.000 EUR.

Beëindiging van de samenwerking met de BVBA SOMABRI, vertegenwoordigd door Marc Brisack

BVBA Somabri, met als permanente vertegenwoordiger Marc Brisack, heeft voor het afgelopen boekjaar een vaste vergoeding van 235.000 EUR ontvangen. De bonus over het boekjaar 2015/2016 bedroeg 65.000 EUR.

De managementovereenkomst met BVBA Somabri is per 17 oktober 2017 opgezegd en deze laatste heeft, naast het pro rata-gedeelte van de vergoeding voor de maand oktober 2017, een verbrekingsvergoeding van 240.000 EUR ontvangen.

BELANGENCONFLICTEN-REGELING

Regels 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 en taakstelling van de referentieaandeelhouders

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

Carl, Eric en John Mestdagh behoren tot de groep Mestdagh. De groep Mestdagh is al ruim honderd jaar actief op het vlak van de distributie van voeding en heeft gelijklopend met deze activiteit een pool voor vastgoedontwikkeling opgezet die zich voornamelijk richt tot de retailsector. AG Real Estate beschikt over een jarenlange ervaring in vastgoed.

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

De referentieaandeelhouders koppelen hun naam en geloofwaardigheid aan die van de vennootschap 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.

In het Corporate Governance Charter voorziene regelingen

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, 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 retailsector die haar mogelijkerwijs worden voorgesteld;
- Ascencio NV heeft, in haar hoedanigheid van statutaire zaakvoerder, recht op een vergoeding naar evenredigheid van het dividend van de vennootschap: haar belangen zijn bijgevolg afgestemd op die van alle aandeelhouders van de vennootschap;
- de zaakvoerder brengt verslag uit aan de aandeelhoudersvergadering over de belangenconflicten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan.

VOORKEURSRECHT TEN GUNSTE VAN DE VASTGOEDBEVAK

Zoals hierboven aangegeven, hebben AG Real Estate en de door haar gecontroleerde vennootschappen enerzijds en Carl, Eric en John Mestdagh en de door hen gecontroleerde vennootschappen anderzijds een voorkeursrecht 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 mogelijkserwijs worden voorgesteld¹³.

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 projectontwikkelingen (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 referentie-aandeelhouders.

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.

Verplichte vermeldingen conform artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen

Het afgelopen boekjaar hebben twee beslissingen van de Raad van bestuur aanleiding gegeven tot de toepassing van de procedure voorzien in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.

■ Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 16 december 2016 hebben Carl Mestdagh en Fabienne d'Ans, respectievelijk vertegenwoordigers van bvba CAI e de S.A. Gernel niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing omtrent de verwerving van de rechten met betrekking tot de winkelunit op de site van de Papeteries de Genval.

Het uittreksel van de notulen van deze vergadering van 16 december 2016 wordt hieronder weergegeven:

“Na beraadslaging is de raad van bestuur van oordeel dat de voorgenomen transactie perfect in de strategie van de vennootschap past en bijdraagt aan haar groeiambities.

Het commercieel complex “Papeteries de Genval” dat bestaat uit een dertigtal winkelunits biedt een coherente en complete commerciële mix (voeding, textiel, decoratie, speelgoed, schoonheidshygiëne...) in de agglomeratie Rixensart in Waals-Brabant.

Er zijn voornamelijk nationale en internationale winkelketens als Carrefour Market, Picard, Boulangerie Louise, Club, Di, Planet Parfum, Fox & Co, Avance, Espace Mode,... op de site aanwezig, naast enkele lokale handelsgebouwen, vooral textielzaken. De site is momenteel voor 90% verhuurd.

Deze site is nieuw en werd in augustus 2015 geopend en ontworpen volgens een strikt esthetisch charter, wat de commerciële aantrekkingskracht verhoogt. De winkeliers op deze site hebben een marketingfonds opgericht waardoor de lancering in de beste voorwaarden verliep.

Het complex van de “Papeteries de Genval” bestaat (in een eerste fase) uit 128 appartementen en een seniorie, die verkocht zijn een externe investeerders. Daardoor is ook een geïnteresseerd publiek aanwezig voor de bestaande handelszaken. De bouw van de tweede fase met 97 appartementen is net begonnen.

13. 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 vast-goed 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.

De raad van bestuur heeft beslist deze transactie goed te keuren en alle aandelen van Rix Retail SA te verwerven. De prijs van deze aandelen wordt bepaald op basis van een overeengekomen waarde van het erfpachtrecht van 27.700.000 EUR. Deze overeengekomen waarde ligt niet hoger dan de brutomarktwaarde van de erfpachtrechten zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Hiervoor verleent de raad van bestuur een volmacht aan de effectieve leidinggevenden om, twee aan twee, de overeenkomst van aandelenverkoop te tekenen, evenals alle overige overeenkomsten, nuttige en noodzakelijke documenten voor de realisatie van deze transactie."

- Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 1 februari 2017 hebben Carl Mestdagh en Fabienne d'Ans, respectievelijk vertegenwoordigers van BVBA CAI en de SA Gernel niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing omtrent de toekenning aan de vennootschap Mestdagh SA van een vruchtgebruik op de te bouwen winkelunit op de mede-eigendom "Nautilus" in Anderlecht, Industrielaan.

Het uittreksel van de notulen van deze vergadering gedateerd op 1 februari 2017 wordt hieronder weergegeven:

"Na beraadslaging is de raad van bestuur van oordeel dat de voorgenomen transactie perfect in de strategie van de vennootschap past en bijdraagt aan de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel.

De winst voor de vennootschappen bestaat erin de rendabiliteit van een nieuw actief te verzekeren over een periode van 20 jaar met een kwaliteitsvolle tegenpartij, wat het kenmerk is van de strategie van Ascencio en haar kernactiviteiten.

De raad van bestuur heeft beslist deze transactie goed te keuren en aan de vennootschap Mestdagh SA een zakelijk vruchtgebruik toe te kennen op de te bouwen winkelunit op de mede-eigendom "Nautilus" in Anderlecht,

Industrielaan. Hiervoor verleent de raad van bestuur een volmacht aan de effectieve leidinggevenden om, twee aan twee of alleen, de betreffende authentieke akte te tekenen, evenals alle overige overeenkomsten, nuttige en noodzakelijke documenten voor de realisatie van deze transactie."

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 dochtervennootschappen) en een verbonden vennootschap (niet zijnde een dochtervennootschap), 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 laatste 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.

Verplichte vermeldingen conform artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen

Het afgelopen boekjaar hebben twee dossiers aanleiding gegeven tot de toepassing van de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen.

- Het comité van onafhankelijke bestuurders, bestaande uit Jean-Luc Calonger, Damien Fontaine en Yves Klein is op 14 december 2016 bijeengekomen op vraag van de raad van bestuur, na de vaststelling van een belangenconflict in de zin van § 1 van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen, met betrekking

tot de aankoop van de bedrijven Equilis GST SA (onrechtstreeks in handen van Carl, Eric en John Mestdagh) en Too'Gezer BVBA van alle aandelen van de vennootschap Rix Retail met een erfpachtrecht op fase I van het winkelcomplex "Les Papeteries de Genval" aan de Avenue Franklin Roosevelt 100 in Rixensart (onrechtstreeks in handen van Carl, Eric en John Mestdagh) en Too'Gezer BVBA, van alle aandelen van de vennootschap Rix Retail SA met een erfpachtrecht op fase I van het winkelcomplex "Les Papeteries de Genval" aan de Avenue Franklin Roosevelt 100 in Rixensart.

Het comité heeft het volgende advies uitgebracht: *"Na kennisname van het advies van onafhankelijk deskundige CBRE, geactualiseerd in november 2016, en op basis van de overwegingen die in dit advies zijn opgenomen, beslist het Comité van onafhankelijke bestuurders unaniem dat de hierboven beschreven transactie:*

- *in het belang van de vennootschap en haar aandeelhouders is;*
- *niet van dien aard is dat zij de onderneming inzake haar beleid on gepaste schade berokkent;*
- *en geen nadelige schade berokkent aan de vennootschap noch aan haar aandeelhouders omdat de transactie plaatsvindt tegen gebruikelijke marktvoorwaarden voor transacties van dezelfde aard".*

Na kennis te hebben genomen van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders, heeft de raad van bestuur vastgesteld dat de procedure voorzien in artikel 524 van het wetboek van vennootschappen nageleefd werd en op 16 december 2016 de beslissing genomen die hierna wordt weergegeven: Het gemotiveerde advies van het comité van onafhankelijke bestuurders en de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 16 december 2016 zijn aan de commissaris bezorgd die daarover de volgende beoordeling heeft uitgebracht:

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

■ *wat het bovenstaande punt b) betreft, hebben wij vastgesteld dat de beslissingen die vermeld staan in de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 16 december 2016 overeenstemmen met de besluiten van de adviezen van het comité van onafhankelijke bestuurders van 14 december 2016;*

■ *wat het bovenstaande punt b) betreft, hebben wij vastgesteld dat de financiële gegevens die vermeld staan in de door het comité van onafhankelijke bestuurders uitgebrachte adviezen en in de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 16 december 2016 waarheidsgetrouw zijn. Dit houdt evenwel niet in dat wij de waarde van deze transactie beoordeeld hebben, noch de geschiktheid van het advies van het comité of de beslissing van de raad van bestuur.”*

■ Het comité van onafhankelijke bestuurders, bestaande uit Jean-Luc Calonger, Damien Fontaine en Yves Klein is op 27 januari 2017 op vaag van de raad van bestuur bijeengekomen, nadat een belangenconflict in de zin van § 1 van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen werd vastgesteld, in het kader van de toekenning aan de vennootschap Mestdagh SA van een vruchtgebruik op de te bouwen winkelunit op de mede-eigendom “Nautilus” in Anderlecht, Industrielaan.

■ Het comité heeft het volgende advies uitgebracht: *“Na kennisname van het advies van onafhankelijk deskundige Cushman & Wakefield en op basis van de overwegingen die in dit advies zijn opgenomen, beslist het Comité van onafhankelijke bestuurders unaniem dat de hierboven beschreven transactie:*

- niet van dien aard is de vennootschap en haar aandeelhouders nadelen te berokkenen;

- niet van dien aard is dat zij de onderneming inzake haar beleid ongepaste schade berokkent;

- en geen nadelige schade berokkent aan de vennootschap noch aan haar aandeelhouders omdat de transactie plaatsvindt tegen gebruikelijke marktvoorwaarden voor transacties van dezelfde aard”.

Na kennis te hebben genomen van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders, heeft de raad van bestuur vastgesteld dat de procedure voorzien in artikel 524 van het wetboek van vennootschappen nageleefd werd en op 1 februari 2017 de beslissing genomen die hierna wordt weergegeven:

Het gemotiveerde advies van het comité van onafhankelijke bestuurders en de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 1 februari 2017 zijn aan de commissaris bezorgd die daarover de volgende beoordeling heeft uitgebracht:

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

■ *wat het bovenstaande punt a) betreft, hebben wij vastgesteld dat de beslissingen die vermeld staan in de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 1 februari 2017 overeenstemmen met de besluiten van de adviezen van het comité van onafhankelijke bestuurders van 27 januari 2017;*

■ *wat het bovenstaande punt b) betreft, hebben wij vastgesteld dat de financiële gegevens die vermeld staan in de door het comité van onafhankelijke bestuurders uitgebrachte adviezen en in de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 1 februari 2017 waarheidsgetrouw zijn. Dit houdt evenwel niet in dat wij de waarde van deze transactie beoordeeld hebben, noch de geschiktheid van het advies van het comité of de beslissing van de raad van bestuur.”*

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.

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 acquisitiedossier van de site van de Papeteries de Genval gaf tijdens het voorbije boekjaar aanleiding tot de hierboven vermelde kennisgeving.

INTERNE CONTROLE

Algemeen

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 geregeld 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 leidinggevenden 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 leidinggevenden 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.

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 opportunities" wordt geconfronteerd, moet de Voorzitter op de hoogte brengen en onmiddellijk de "Chinese wall"-procedure toepassen.

Voor meer informatie over de regels ter voorkoming van belangenconflicten verwijzen wij naar de uitleg die hieraan gewijd is in dit jaarverslag.

Preventie van handel met voorkennis

De leden van de organen van de vennootschap en van het personeel die beogen een transactie op de 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 Verordening¹⁴ (hierna de "Verordening") en van de Wet¹⁵ (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 "leidinggevendens"

- 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;

14. 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.

15. 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 aanbidding 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.

- 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

Leidinggevenden en personen die met hen een nauwe band hebben zijn verplicht om aan de compliance officer en aan de FSMA elke transactie¹⁶ 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.

Gesloten en verbodsperioden

Naast de hiervoor aangehaalde verbodsbepalingen is het leidinggevenden 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 leidinggevenden 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"

Stéphanie Vanden Broecke, effectief 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

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

verschillende tools zoals mapping en risicoregister.

De risico's worden jaarlijks beoordeeld, maar worden verder periodiek opgevolgd tijdens vergaderingen van de effectieve leidinggevendenden, 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 vennootschap PKF Axisparc, vertegenwoordigd door Christophe Quiévreux, met maatschappelijke zetel te rue Emile Francqui 4, in 1435 Mont-Saint-Guibert.

Michèle Delvaux, effectief 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 beheer van de ondernemingbedrijfsbeheer met betrekking tot de opvolging van de regelmatigheid 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 voorgesteld aan het auditcomité, dat het doorspeelt aan de raad van bestuur.

De interne auditor evalueert op jaarbasis:

- de functie van compliance officer;
- de functie van risk manager;
- de naleving van de volmachten voor de voornaamste contracten en betalingen (aankopen, investeringen en voornaamste uitgaven);
- het nazicht van de voornaamste financiële risico's.

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

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

De derde cyclus werd gerealiseerd tijdens het boekjaar 2016/2017 en de interne auditor heeft zijn verslag overhandigd. Dit verslag werd op 5 oktober 2017 voorgelegd aan het auditcomité dat het heeft doorgespeeld aan de raad van bestuur.

Elementen die een weerslag kunnen hebben wanneer een openbaar verwervingsaanbod 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 verwervingsaanbod wordt uitgebracht.

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

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio CVA bedraagt 38.985.564 EUR en wordt per 30 september 2017 vertegenwoordigd door 6.497.594 aandelen. De aandelen zijn nominatief

of gedematerialiseerd, allemaal volgestort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één enkele categorie van activa.

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 tussen aandeelhouders 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 referentieaandeelhouders¹⁷ 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

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

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 2017 34.334.424 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 "Verklaring inzake deugdelijk bestuur" 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 verwervingsaanbod, 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 Vincent Querton en Ascencio CVA, in het hypothetische geval dat de vennootschap eenzijdig en voortijdig een einde maakt aan de beheerovereenkomst die hen bindt. Voor meer informatie over deze mogelijke vergoeding verwijzen we naar het hoofdstuk "Vergoedingsverslag" in dit jaarverslag.



SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2016/2017

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
HUURINKOMSTEN	40.782	38.835
Met verhuur verbonden kosten	-330	-87
Niet doorgefactureerde huurlasten	-155	-79
VASTGOEDRESULTAAT	40.297	38.669
Vastgoedkosten	-2.494	-2.589
Algemene kosten	-3.397	-3.235
Overige operationele opbrengsten en kosten	10	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	34.216	32.870
<i>Operationele marge¹⁸</i>	83,9%	84,6%
Financiële opbrengsten	3	1
Netto interestkosten	-7.165	-7.307
Andere financiële kosten	-370	-204
Belastingen op het resultaat van kernactiviteiten	-457	-343
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN¹⁸	26.227	25.017
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	120
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.573	15.005
Ander resultaat op de portefeuille	0	0
Resultaat op de portefeuille	8.573	15.125
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.584	162
Exit taks	0	50
Uitgestelde belastingen	-187	-118
NETTORESULTAAT	41.197	40.237
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL¹⁸	4,04	3,93
NETTORESULTAAT PER AANDEEL¹⁸	6,34	6,32
AANTAL AANDELEN	6.497.594	6.364.686

18. APM (Alternatieve Prestatiemaatstaf). Zie het Lexicon aan het einde van dit jaarverslag.

De huurinkomsten stijgen met 5,0% en bedragen 40,78 miljoen EUR tegenover 38,84 miljoen EUR voor het vorig boekjaar.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land weer:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2017		30/09/2016	
België	25.070	61%	24.784	64%
Frankrijk	13.911	34%	13.019	33%
Spanje	1.801	4%	1.033	3%
TOTAAL	40.782	100%	38.835	100%

Deze toename is het resultaat van de **investeringen**

■ tijdens het vorige boekjaar: de verwerving in Frankrijk van drie winkelpanden van de groep Grand Frais op 22 december 2015, van drie handelspanden in Spanje op 1 maart 2016 en van een BUT-winkel in Nancy (Frankrijk) op 16 september 2016;

■ tijdens het lopende boekjaar: verwerving van de winkels op de site van de Papeteries de Genval in december 2016.

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille stijgen de huurinkomsten met 0,7%. Per land, is de wijziging bij ongewijzigde samenstelling als volgt:

■ België : +1,8% (+412 miljoen EUR)

■ Frankrijk : -1,3% (-160 miljoen EUR)

■ Spanje : N/A

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 40,3 miljoen EUR, een toename met 4,2% ten opzichte van 30 september 2016).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 34,22 miljoen EUR (32,87 miljoen EUR op 30 september 2016), een toename met 4,1%. **De operationele marge**¹⁹ bedraagt 83,9%.

De **netto interestkosten**, waarin de kasstromen uit afdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 7,16 miljoen EUR (-1,9% ten opzichte van 30 september 2016).

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**¹⁹ (2,94%, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van 30 september 2016 (3,09%).

Na aftrek van de belastingen verbonden aan de resultaten van de panden in Spanje en in Genval, alsook de Franse belasting over de resultaten van Franse activa, bedraagt het **nettoresultaat van kernactiviteiten**¹⁹ op 30 september 2017 26,23 miljoen EUR, een toename met 4,8% ten opzichte van 30 september 2016.

Het **nettoresultaat van de kernactiviteiten** per aandeel¹⁹ bedraagt 4,04 EUR, vergeleken met 3,93 EUR per aandeel op 30 september 2016, een verbetering met 2,8%, ondanks een groter aantal aandelen.

De niet-monetaire elementen van de resultatenrekening bedragen

■ + 8,6 miljoen EUR zijn de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van de panden door de vastgoeddeskundigen, door de daling van de disconteringsvoet voor bepaalde gebouwen.

■ + 6,6 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);

■ - 0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Het **nettoresultaat** bedraagt 41,20 miljoen EUR, tegenover 40,24 miljoen EUR op 30 september 2016.

19. APM (Alternatieve Prestatiemaatstaf). Zie het Lexicon aan het einde van dit jaarverslag.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 SEPTEMBER 2017

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
ACTIVA	625.414	583.004
Vastgoedbeleggingen	613.317	572.132
Andere vaste activa	2.877	1.698
Handelsvorderingen	4.000	4.603
Kas en kasequivalenten	2.919	3.341
Andere vlottende activa	2.301	1.229
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	625.414	583.004
Eigen vermogen	346.281	318.032
Langlopende financiële schulden	185.455	186.723
Andere langlopende verplichtingen	13.656	17.162
Kortlopende financiële schulden	69.183	48.772
Andere kortlopende verplichtingen	10.839	12.315
SCHULDRATIO (*)	42,6%	42,7%

(*) Berekend conform het KB van 13 juli 2014

Activa

Op 30 september 2017 werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald in IAS-norm 40), voor een bedrag van 613,3 miljoen EUR, zijnde 98,1% van de geconsolideerde activa, waarvan

- 381,2 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 203,2 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 28,9 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

Verplichtingen

De financiële schulden bedragen 254,6 miljoen EUR (tegenover 235,5 miljoen op 30 september 2016), waarvan

- 185,4 miljoen EUR op meer dan één jaar;
- 69,2 miljoen EUR op minder dan één jaar.

De financiële kortetermijnschulden bevatten een bedrag van 43 miljoen EUR aan thesauriebewijzen die uitgegeven werden in het kader van een Commercial Paper-programma ten belope van maximaal 50 miljoen EUR dat we in juni 2016 hebben uitgegeven met de bedoeling om de gemiddelde financiële kosten van de vennootschap te drukken.

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 afdekkingsinstrumenten (8,3 miljoen EUR).

De schuldratio van de Vennootschap bedraagt 42,6% op 30 september 2017, tegenover 42,7% op 30 september 2016.

Met een schuldratio van 42,6% op 30 september 2017 beschikt Ascencio over een investeringsruimte van 90 miljoen EUR vooraleer de schuldgraad van 50% bereikt wordt (voor resultaatverwerking).

VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 SEPTEMBER 2017

Op 30 september 2017 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 613,3 miljoen EUR, tegen 572,1 miljoen EUR op 30 september 2016.

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	572.132	520.974
Verwervingen	32.612	57.413
Overdrachten	0	-21.261
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variatie in de reële waarde	8.573	15.005
STAND ULTIMO BOEKJAAR	613.317	572.132

De verhoging sedert het begin van het boekjaar vindt voornamelijk haar oorsprong in de aankoop op 22 december 2016 van een erfpachtrecht van 99 jaar op de handelszaken op de site van de Papeteries de Genval. Dit commercieel complex, met een oppervlakte van 10.007 m², werd in augustus 2015 in gebruik genomen. Op de site zijn er meer dan 30 winkels waaronder Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum en Boulangerie Louise.

De jaarlijkse nettohuuropbrengst van de site van Genval bedraagt 1,5 miljoen EUR (na aftrek van de jaarlijkse erfpachtvergoeding). Deze investering draagt bij aan de resultaten vanaf 1 januari 2017. Deze investering werd met schulden gefinancierd.

In Anderlecht heeft Ascencio een "Carrefour Market" verworven in het Nautilus-project dat nog in aanbouw is. Deze supermarkt zal uitgebaat worden door de groep Mestdagh en zijn deuren openen in juli 2018. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,26 miljoen EUR.

Ascencio heeft haar site te Jambes uitgebreid met een nieuwbouw van 1.010 m² die vanaf het einde van de werken op 28 september 2017 verhuurd is aan Action.

Bij ongewijzigde samenstelling steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille licht ten opzichte van 30 september 2016 (1,5%).

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 30 september 2017 (exclusief projectontwikkelingen) als volgt uit:

LAND	INVESTERINGS- WAARDE (000 EUR)	REËLE WAARDE (000 EUR) (%)	CONTRACTUELE HUREN (000 EUR)	BEZETTINGSGRAAD (%)	BRUTO- RENDEMENT (%)	
België	391.390	377.567	61,9%	25.708	96,9%	6,6%
Frankrijk	215.582	203.203	33,3%	13.664	96,7%	6,3%
Spanje	29.646	28.923	4,7%	1.822	100,0%	6,2%
TOTAAL	636.618	609.693	100%	41.194	97,0%	6,5%

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 30 september 2017 97,0%, een daling met 1,6% ten opzichte van 30 september 2016 door de huidige leegstand op de site van de Papeteries de Genval, waarvan de bezettingsgraad momenteel om en bij de 90% ligt, en mede door het vertrek van enkele huurders in de loop van het 4^{de} kwartaal van dit boekjaar.

GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	30/09/2017	30/09/2016
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
Totaal aantal bestaande aandelen	6.497.594	6.364.686
RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel (EUR)	4,04	3,93
Nettoresultaat per aandeel (in EUR)	6,34	6,32
	30/09/2017	30/09/2016
Nettoactiefwaarde (NAW) (000 EUR)	346.281	318.032
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
Nettoactiefwaarde per aandeel (EUR)	53,29	49,97
Aanpassingen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS en CAP) (000 EUR)	7.530	14.231
Nettoactiefwaarde zonder de reële waarde van de financiële instrumenten (IRS en CAP) (000 EUR)²⁰	353.811	332.263
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel zonder de reële waarde van de financiële instrumenten (IRS en CAP) (EUR)²⁰	54,45	52,20

20. APM (Alternatieve Prestatiemaatstaf). Zie het Lexicon aan het einde van dit jaarverslag.

RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR

De raad van bestuur stelt de Gewone algemene vergadering van 31 januari 2018 voor de enkelvoudige jaarrekening per 30 september 2017 (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk "Verkorte jaarrekening" in dit jaarverslag) goed te keuren en een brutodividend van 3,30 EUR per aandeel uit te keren.

Op basis van dit voorstel wordt het statutair nettoresultaat verwerkt zoals blijkt uit de volgende tabel:

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
A	NETTORESULTAAT	41.197	40.237
B	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	19.755	19.870
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	8.572	15.005
	- boekjaar	8.572	15.005
	- 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 een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
4.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
5.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	6.584	162
	- boekjaar	6.584	162
	- 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 een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
	- boekjaar	0	0
	- vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	4.599	4.703
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	21.033	11.652
D	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	409	8.715

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Geconsolideerd nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel (EUR)	4,04	3,93	3,71
Brutodividend ²¹ per aandeel	3,30	3,20	3,05

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

UITKERINGSVERPLICHTING OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 BETREFFENDE DE GVV	30/09/2017 (000 EUR)	30/09/2016 (000 EUR)
STATUTAIR NETTORESULTAAT	41.197	40.237
(+) Afschrijvingen	65	65
(+) Waardeverminderingen	185	107
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)	-2.413	-3.607
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)	-6.584	-162
(+/-) Andere niet-monetaire resultaten (Andere niet-monetaire bestanddelen)	0	0
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	0	422
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	-6.159	-11.399
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	26.291	25.663
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ^(*) op vastgoed	0	-10.822
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	-276
(+) Gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	0	-11.098
TOTAAL ((A + B) x 80%)	21.033	11.652
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST	0	0
UITKERINGSVERPLICHTING	21.033	11.652
UITGEKEERD BEDRAG	21.442	20.367
(*) Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.		
% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG	81,56%	79,36%

21. Voor 2016/2017 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2018.

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

	30/09/2017	30/09/2016
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	38.069	37.271
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	248.975	242.240
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	39.096	28.518
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-10.389	-10.389
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-7.743	-14.327
Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	308.008	283.313
Statutaire eigen vermogen na uitkering	324.674	297.500
Resterende marge na uitkering	16.666	14.187



EPRA "European Public Real Estate Association" is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 250 leden en vertegenwoordigt meer dan 430 miljard EUR vastgoed.

EPRA publiceert aanbevelingen voor de definiëring van de belangrijkste financiële prestatemaatstaven voor de beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld "Best Practices Recommendations Guidelines" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com).

Ascencio volgt de tendens om de financiële verslaggeving te standaardiseren, om zo de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie voor de beleggers te verbeteren.

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

		30/09/2017	30/09/2016
1	EPRA Earnings (000 EUR)	26.268	25.142
	EPRA Earnings per share (EUR)	4,04	3,95
2	EPRA NAV (000 EUR)	357.046	332.588
	EPRA NAV per share (EUR)	54,95	52,26
3	EPRA NNNAV (000 EUR)	344.604	315.833
	EPRA NNNAV per share (EUR)	53,04	49,62
4	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,19%	6,45%
5	EPRA Topped-up NIY	6,24%	6,48%
6	EPRA Vacancy Rate	3,13%	1,33%
7	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	16,10%	15,36%
8	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	15,41%	14,83%

Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De Commissaris is nagegaan (beperkt nazicht) of deze gegevens werden berekend volgens de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de financiële gegevens die gebruikt werden bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	41.197	40.237
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-14.930	-15.095
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-8.573	-15.005
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-120
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	40	124
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.584	-162
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	-50
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	187	118
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	26.268	25.142
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	4,04	3,95

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	346.281	318.032
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	53,29	49,97
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN	346.281	318.032
Toe te voegen :		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten :		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	7.530	14.204
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.235	352
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen /Uit te sluiten :		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	357.046	332.588
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	54,95	52,26

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	357.046	332.588
Toe te voegen :	-12.442	-16.755
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-7.530	-14.204
(ii) Reële waarde van de schuld	-1.677	-2.199
(iii) Uitgestelde belastingen	-3.235	-352
EPRA NNNAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	344.604	315.833
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
EPRA NNNAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	53,04	49,62

EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) EN EPRA TOPPED-UP NIY

(000 EUR)	30/09/2017			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	381.191	203.203	28.923	613.317
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	-3.624	0	0	-3.624
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	377.567	203.203	28.923	609.693
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	13.823	12.378	723	26.925
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	391.390	215.582	29.646	636.618
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.481	13.664	1.823	40.967
Vastgoedkosten ²² (-)	-1.158	-375	0	-1.533
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.323	13.289	1.823	39.434
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	227	83	0	310
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.550	13.372	1.823	39.745
EPRA NIY (%)	6,21%	6,16%	6,15%	6,19%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,27%	6,20%	6,15%	6,24%

22. The perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

(000 EUR)	30/09/2016			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	345.310	199.047	27.775	572.132
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	345.310	199.047	27.775	572.132
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.305	11.000	694	21.000
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	354.615	210.047	28.469	593.132
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	23.917	14.039	1.770	39.726
Vastgoedkosten ²³ (-)	-1.117	-323	0	-1.441
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	22.800	13.716	1.770	38.285
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	124	31	0	155
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	22.924	13.747	1.770	38.440
EPRA NIY (%)	6,43%	6,53%	6,22%	6,45%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,46%	6,54%	6,22%	6,48%

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/09/2017			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Huuroppervlakte (m ²)	293.337	113.945	12.253	419.535
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	818	466	0	1.285
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.201	13.880	1.938	41.020
EPRA VACANCY RATE (%)	3,25%	3,36%	0,00%	3,13%

(000 EUR)	30/09/2016			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Huuroppervlakte (m ²)	288.562	115.592	11.828	415.982
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	427	122	0	549
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.593	13.857	1.881	41.331
EPRA VACANCY RATE (%)	1,67%	0,88%	0,00%	1,33%

23. The perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD

	30/09/2017						
(000 EUR)	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (m ²)	GHW na afloop
VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD	3.754	1.341	-	5.095	30/06/2018	2.000	260

	30/09/2016						
(000 EUR)	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (m ²)	GHW na afloop
VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD	-	-	-	-	-	-	-

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-6.566	-5.965
Met verhuur verbonden kosten	-330	-87
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-110	-93
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-45	14
Technische kosten	-998	-1.053
Commerciële kosten	-162	-95
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-281	-207
Beheerkosten vastgoed	-973	-1.030
Andere vastgoedkosten	-280	-204
Algemene kosten van de vennootschap	-3.397	-3.235
Andere operationele opbrengsten en kosten	10	25
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-6.566	-5.965
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	281	207
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-6.285	-5.758
BRUTOHUURINKOMSTEN	40.782	38.835
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	16,10%	15,36%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	15,41%	14,83%

VASTGOEDVERSLAG

INHOUD

- 1** — PROFIEL
- 2** — RISICOFACTOREN
- 10** — HISTORIEK
- 12** — BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS
- 14** — KERNCIJFERS
- 16** — BEHEERVERSLAG
- 20** — VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR
- 42** — SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- 50** — EPRA
- 56** — **VASTGOEDVERSLAG**
- 78** — VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN
- 80** — ASCENCIO OP DE BEURS
- 85** — FINANCIEL JAARVERSLAG
- 136** — ALGEMENE INFORMATIE
- 140** — WETTELIJK KADER
- 142** — VERKLARINGEN
- 144** — LEXICON

HANDELSVASTGOED IN BELGIË²⁴

Macro-economische indicatoren

De hervorming van de arbeidsmarkt die in 2016 werd ingezet heeft gevoelig bijgedragen tot de verbetering van de tewerkstelling en is tevens een begin van de herneming van de groei van het verbruik van de gezinnen vanaf 2018. Dat vertaalt zich duidelijk in de vertrouwensindex van consumenten van de Nationale Bank van België, die

op het hoogste niveau van de laatste tien jaar staat. Het herstel van het consumentenverbruik, samen met de winstgroei van de ondernemingen en hun hernieuwde zin voor investeringen, voorspellen een gevoelige verbetering van de conjunctuur. Oxford Economics, een bedrijf dat economische groei voorspelt, ziet een groei van het bbp met 1,7% in 2017 en met 1,6% in 2018, de grootste stijging sinds 2011.

ECONOMISCHE INDICATOREN (IN %)	2018	2017	2016
Jaarlijkse groei van het bbp	1,9	2,2	1,2
Jaarlijkse groei van de consumptie	1,6	1,7	1,2
Werkloosheidsgraad	-	7,1	7,2

Bron: Oxford Economics Eurostat 2017

24. De gegevens en tabellen hierna werden verzorgd door de vastgoeddeskundigen van Ascencio, met name voor België JLL, CBRE en Cushman & Wakefield.

De retailmarkt

De Belgische retailmarkt bevindt zich op kruissnelheid, in een sfeer van herwonnen consumentenvertrouwen, dat zich weer op het niveau van voor de financiële crisis bevindt, dankzij het voortdurend herstel van de economie na het jaar 2016, dat gekenmerkt werd door terroristische aanslagen, politieke strubbelingen en herstructureringen van bedrijven.

Verhuuring

De ingebruikneming van winkelruimte was in 2016 stabiel, met 448.009 m²

voor het ganse land. Nochtans wordt in 2017 een teruggang vastgesteld ook al wordt rekening gehouden met enkele grote transacties zoals The Mint, een winkelcentrum in Brussel. Retailwarehousing vormt daarop geen uitzondering: na het recordjaar 2016, waarin het nieuwe park Dock Noord in Gent een rol speelde, lijkt 2017 veel kalmer te worden met 125.275 m² gedurende de eerste negen maanden; het jaar eindigt onder het 5-jaarlijks gemiddelde van 200.000 m².

VERHURING	2017 (9 maanden)	2016	2015
Stadscentra	68.805 m ²	126.369 m ²	124.772 m ²
Winkelcentra	28.575 m ²	79.205 m ²	40.291 m ²
Retailpark	125.275 m ²	242.525 m ²	213.108 m ²
TOTAAL	222.655 m²	448.099 m²	378.171 m²

Bron: JLL.

Huur

Op de meeste vestigingsplaatsen staan de huren onder druk, maar de beste locaties worden daardoor minder geraakt. Op andere locaties wordt een teruggang met 5 tot 10% waargenomen. De huurleegstand volgt deze trend. Ook bij de beter gelegen retailparken blijft dit percentage laag, maar op andere locaties zien we een zekere leegstand.

Het segment van de winkels aan de stadsrand houdt beter stand en op de meeste locaties blijven de huurwaarden

stabiel ten opzichte van het vorig jaar, met zelfs een lichte verbetering in enkele segmenten in Vlaanderen. In het noorden van het land en in Brussel bevinden de huren op de betere locaties zich tussen de 100 en 170 EUR/m² per jaar, in Wallonië daarentegen tussen 130 en 155 EUR/m² per jaar. 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 huren dit ritme volgen. In het algemeen is de leegstand in retailparken erg laag.

'PRIME' HUREN (EU/M ² /MAAND)	2017 (9 maanden)	2016	2015
Stadscentra	1400 – 2000	1600 – 2000	1600 – 1850
Winkelcentra	1000 - 1600	1000 – 1600	1000 – 1600
Retailpark	130 - 175	130 – 175	130 – 175

Bron : JLL.

Transacties en trends op de huurmarkt

Bijzondere aandacht wordt besteed aan het betrekken van de bestaande ketens om aan de vraag te voldoen en consumenten aan te trekken. Gezien de frequentie waarmee voedingsproducten worden aangekocht, beschouwt men supermarkten vaak als de belangrijkste publiekstrekkingen voor het goed functioneren van een retailpark en worden zij steeds populairder.

De huidige trend bestaat erin een retailpark te integreren in een residentieel gedeelte voor een beter rendement van de grondoppervlakte. De nieuwe projecten zijn ook gericht op het bereiken van een kritische massa van textielwinkels in hun retailparken, om zo andere retailers aan te trekken en huurleegstand zoveel mogelijk te beperken.

Het doel is ook om een sterk alternatief te bieden voor de stadscentra en andere winkelcentrums. Bovendien speelt een keten als Action een doorslaggevende rol als publiekstrekker van een retailpark. Het toekomstige retailpark kan wellicht niet zonder vrijetijdsbesteding, zoals een bioscoop of een schaatsbaan.

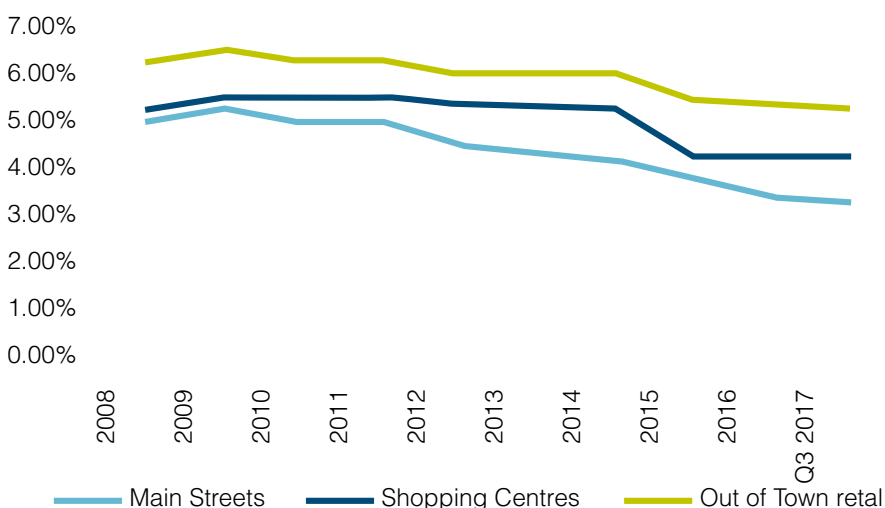
De beleggingsmarkt en de vooruitzichten

Als gevolg van de lage rente, hebben ook de rendementen de laatste jaren een neerwaartse trend gevolgd.

Rendement

De "prime" rendementen staan nog steeds onder druk en hebben een historisch laag peil bereikt: de beste activa aan de stadsrand worden verkocht tegen 5,5 en 6,5%, of 25 basispunten lager dan in 2016.

PRIME' RENDEMENTEN VOOR WINKELCENTRA, RETAILPARKEN EN HANDELSGEBOUWEN IN HET STADSCENTRUM



Bron : Cushman & Wakefield

Investeringsvolume

Gedurende de eerste drie kwartalen van 2017 werd 454 miljoen EUR geïnvesteerd in de retailmarkt minder dan het gemiddelde voor de sector gedurende de voorafgaande jaren. Dit kan verklaard worden door het feit dat in 2017 nog geen enkele belangrijke transactie werd gesloten. De retailmarkt doet het nochtans goed en trekt elk jaar opnieuw meer investeerders aan hoewel het volume aan kwalitatief vastgoed eerder beperkt is.

Trends

De rente die ongewijzigd zou blijven tot einde 2018 doet verwachten dat de lichte druk op de rendementen zich voortzet. Nadien zullen we deze trend terugvinden bij activa in de stadsrand.

Belangrijke transacties

In de tabel hieronder staat u de belangrijkste transactie in België in 2017.

DE BELANGRIJKSTE TRANSACTIE (RETAILPARKEN) VAN 2017

2017	M ²	(000 EUR)	Koper	Verkoper
Centre Commercial Jaco Saint-Georges	13.300	20.000	WEB	SA Complexe Commercial Jaco

HANDELSVASTGOED IN FRANKRIJK²⁵

Macro-economische indicatoren

De presidents- en parlementsverkiezingen beheersten in Frankrijk het tweede kwartaal van 2017. De verkiezing van Emmanuel Macron resulteerde in een zekere stabilisering van de Franse politieke wereld.

De economie profiteert van de gunstige mondiale en Europese context en noteerde reeds in het eerste kwartaal van 2017 een groei van 0,4%, wat 10 basispunten meer is dan de prognoses van het INSEE. De verwachte stijging van het bbp voor de twee volgende jaren bedraagt 0,5%. De verwezenlijking van deze voorspellingen zou het mogelijk maken om vier opeenvolgende kwartalen van positieve groei op te bouwen, een feit dat sinds 2011 niet meer gezien is!

Door gebruik te maken van deze heropleving van de groei is het bedrijfsklimaat weer gestegen, dankzij een beter algemeen klimaat voor de huishoudens, gunstigere algemene bedrijfsvooruitzichten en een terugkeer van toeristen (stijging van het aantal overnachtingen door buitenlanders in het eerste kwartaal van 2017).

In de eerste helft van 2017 kwam het aandeel investeringen in handelsgebouwen uit op 12% van de totale investeringen in gewoon vastgoed, stabiel over een vergelijkbare periode, wat overeenkomt met een lager niveau dan in voorgaande jaren.

De retailmarkt

Na een topmaand voor de vakhandel (+2,1% over alle sectoren), voornamelijk in de stadscentra, hebben de handelszaken aan de stadsrand het stokje overgenomen in het tweede kwartaal en de daling "verzacht" van de algemene activiteit in april en mei. Als gevolg hiervan zijn er, in lijn met de trends die eind 2016 werden waargenomen, talrijke bewegingen geweest in de winkelsector, in het algemeen positieve ontwikkelingen, met uitzondering van de woninginrichting, die sinds het begin van het jaar een vertraging van de omzet heeft getoond.

Verhuring

Het vooruitzicht van parlementsverkiezingen heeft de dynamiek van de opening van commerciële ruimten in de eerste helft van het jaar gedeeltelijk afgeremd. In dit stadium is ongeveer 155.000 m² commerciële ruimte in gebruik genomen, waarvan 57% in retailparken. Rekening houdend met de verwachte 1,4 miljoen m² in 2017, zal de activiteit naar verwachting versnellen en zullen

de openingen naar verwachting in de tweede helft van het jaar geconcentreerd zijn. Retailparken en winkelcentra zullen de plaatsen zijn waar er de meeste commerciële oppervlakte bijkomt, met respectievelijk 64% en 27% van de geplande totale oppervlakte. Het gedeelte aan uitbreidingen en renovaties lijkt te stijgen naarmate het park verouderd en de activa moeten vernieuwd worden. Ze zijn gestegen van 15% in 2015 tot 49% in 2017.

Huur

Ondanks de stagnatie van de omzetten zullen de huurwaardes van retailparken van de nieuwe generatie of retailparken op "prime" locaties aan de stadsrand hiervan op korte termijn geen significante hinder ondervinden. Daarentegen gaat de trend voor middelgrote retailers neerwaarts in een kleinere markt met een krimpende vraag. De grote winkelketens aarzelen niet langer om de verhuurders onder druk te zetten door te onderhandelen over gegroepeerde nederzettingen, waardoor de daling van de huurwaarden voor dit soort ruimte veralgemeend wordt.

Transacties en trends op de huurmarkt

VOORBEELDEN VAN OPENINGEN VAN RETAILPARKEN IN 2017

2017	M ²	Opening
Promenade de Flandres – Roncq (59)	60.000	Octobre 2017
Green'Som – Amiens (80)	40.000	Octobre 2017
Reims Village – Reims (51)	29.500	Octobre 2017
McArthur Glen Provence – Miramas (13) – outlet	19.000	Novembre 2017
Honfleur Normandy Outlet – Honfleur (14) – outlet	13.000	Novembre 2017

25. De gegevens en de tabellen hieronder werden ons meegedeeld door de vastgoeddeskundigen van Ascencio voor Frankrijk, JLL en Cushman & Wakefield.

De beleggingsmarkt en de vooruitzichten

De hiërarchie van investeringen naar winkeltype is nog steeds onevenwichtig. Met een marktaandeel van ongeveer 50% blijven de gelijkvloerse handelszaken aan de kop van het klassemment. Dit blijft het topproduct voor investeerders in handelspanden. Winkelcentra hebben schuchter geprobeerd hun achterstand in te halen, terwijl handelsgebouwen aan de stadsrand goed blijven presteren.

Rendement

Eenzijds staan de "prime" huren voor de beste retailparken verder onder druk. Deze trend kan niet alleen verklaard worden door de schaarste van het

product waardoor een onevenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod, maar ook door het lage niveau van de OAT-rente²⁶. Anderzijds stellen we stabiele rendementen vast voor andere activaklassen (winkelcentra en secundaire retailparken) De bodemkoersen die in 2007 bereikt werden zijn hierdoor overschreden: 4,75% voor "prime" retailparken.

CLASSIFICATIE	RENDEMENTEN VAN RETAILPARKEN (IN %)
Prime	4,75 – 5,25
Core	5,25 – 7,00
Core +	7,00 en +

Bron : JLL.

Investeringsvolume

Na drie uitzonderlijke jaren zijn de investeringen in handelspanden teruggekeerd tot een meer gematigd niveau. Momenteel houden investeerders hun panden in portefeuille. Bovendien heeft de onzekerheid van de verkiezingen in het tweede kwartaal de appetijt van de investeerders op een markt die al gekenmerkt was door een gebrek aan kwalitatieve opportuniteiten, nog verder verminderd.

Eind september werden slechts drie transacties van meer dan 100 miljoen EUR geregistreerd voor een totaalbedrag van 348 miljoen EUR tegenover acht tijdens dezelfde periode in het afgelopen jaar (voor 1.512 miljoen EUR). De pijn met commerciële activa dat momenteel wordt verkocht, is een goed voorteken voor een middelmatig jaar, met een totaal volume tussen de 2,5 en 3 miljard EUR in 2017.

Trends

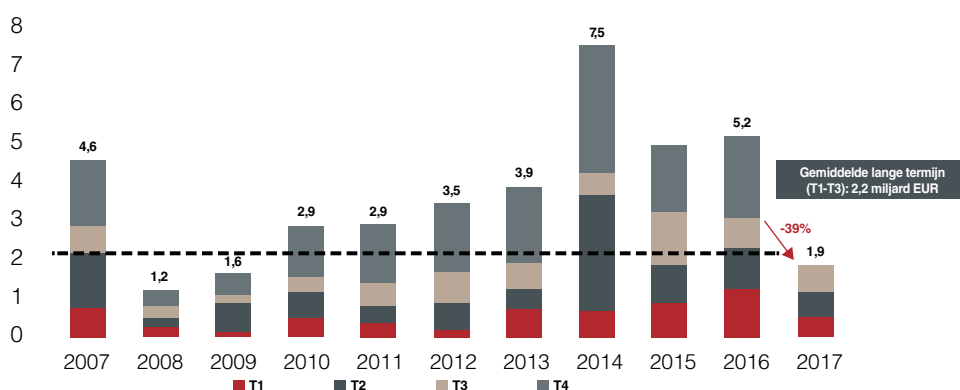
De belangrijkste transacties vonden plaats in de vorm van verkopen van vastgoedportefeuilles. Dit type transacties maakt voortaan 38% uit van het totaalvolume, een forse stijging ten opzichte van het gemiddelde over de laatste ten jaar (20%).

Belangrijke transacties

De tabel hieronder geeft een gedetailleerd overzicht van de toptransacties gedurende de laatste 2017 maanden in Frankrijk

EVOLUTIE VAN DE GEINVESTEERDE VOLUMES IN HANDELSGEBOUWEN PER KWARTAAL

In miljard EUR



Bron : JLL.

BELANGRIJKSTE TRANSACTIES (RETAILPARKEN) IN 2017

2017	M ²	(000 EUR)	Koper	Verkoper
3 IKEA's (in een Europese portefeuille met 27 activa)	71.560	121.000	Pradera	IKEA
Portefeuille Camaïeu – Jennifer – TOM&CO	37.000	67.000	Mata Capital	Privé
Portefeuille 15 Buffalo	8.147	28.000	La Française	-

26. OAT : Obligations assimilables du Trésor français.



HANDELSVASTGOED IN SPANJE²⁷

Macro-economische indicatoren

Op binnenlands vlak is er een mate van politieke onzekerheid omdat de huidige minderheidsregering de medewerking van andere partijen nodig heeft om wetten aan te nemen en te regeren. Bovendien kunnen de recente gebeurtenissen in verband met de Catalaanse beweging het vertrouwen van de markten in de regio beïnvloeden. Ondanks alles blijft de nationale economische context vrij positief met een actieve toerismesector en een relatief lage olieprijs, die zeer gunstig is voor de Spaanse consumenten.

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

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.

De retailmarkt

Verhuring

Momenteel telt Spanje 2,8 miljoen m² verdeeld over 112 retailparken ofwel 17% van de globale Spaanse handelsoppervlakte. De vraag naar retailparken blijft in Spanje groeien. Dat is zowel het gevolg van de behoefte van winkelketens om te diversifiëren als van de aantrekkingskracht bij investeerders die op zoek zijn naar kwalitatieve investeringen.

Bovendien stellen we vast dat almaar meer winkelketens die in de stadscentra aanwezig zijn, hun aanwezigheid aan de stadsrand verhogen.

Huur

Tijdens het derde kwartaal van 2017 zijn de "prime" huren van retailparken gestegen met 4,3% ten opzichte van dezelfde periode van het voorbije jaar en bereiken nu 216 EUR/m² op jaarbasis. Wij stellen vast dat naargelang de locatie deze "prime" huren het dubbele kunnen bedragen. De "prime" huur voor een retailpark bedraagt maandelijks 22 EUR/m², tegen 18 EUR/m² in Barcelona of zelfde 9,5 EUR/m² in andere grote steden in Spanje.

ECONOMISCHE INDICATOREN (IN %)	2019	2018	2017	2016
Jaarlijkse groei van het bbp	2,4	2,7	3,1	3,2
Jaarlijkse groei van de consumptie	1,9	2,3	2,5	3,3
Werkloosheidsgraad	14,1	15,2	17,3	19,9

Bron : Oxford Economics 2017.

Transacties en trends op de huurmarkt

VOORBEELDEN VAN OPENINGEN VAN RETAILPARKEN IN 2017		
2017	M ²	Opening
Alfatar Park – Valencia	95.000	2017
Terraça Park - Terrassa	28.000	2017
Parque Comercial La Serena - Badajoz	11.067	2017

27. De gegevens en de tabellen hieronder werden ons meegedeeld door de vastgoeddeskundige van Ascencio voor Spanje, Cushman & Wakefield.

De beleggingsmarkt en de vooruitzichten

Sinds drie of vier jaar worden belangrijke kapitaalstromen naar Spanje waargenomen. Op de vastgoedmarkt gaat de meeste interesse uit naar "prime" producten, waarvan 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.

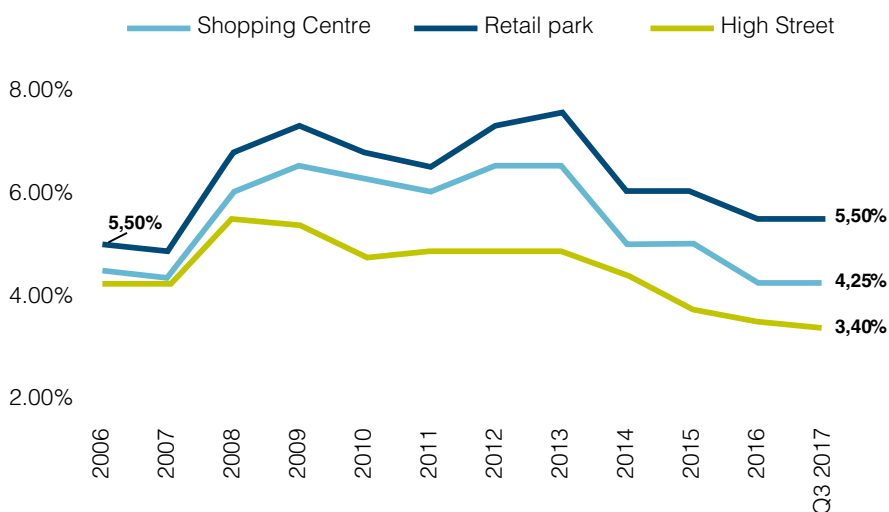
Omwille van de volatiliteit op de beurzen en de uitermate zwakke rendementen op de obligatiemarkten zijn fondsen

bovendien almaar meer geïnteresseerd in het rendementen van vastgoed, wat een daling van de rendementen tot gevolg heeft zo leidt tot prijsstijgingen.

Rendement

Tijdens het derde kwartaal van 2017 bieden de netto-aanvangsrendementen voor retailparken van eerste categorie rendementen van om en bij de 5,5%, hetzij een daling met 25 basispunten ten opzichte van het vorige kwartaal. 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 HANDELSGEBOUWEN IN HET STADSCENTRUM



Bron : Cushman & Wakefield.



Investeringsvolume

Qua transactievolumes doet de Spaanse markt het uitstekend en het volume van de eerste negen maand overschrijdt nu reeds dat van de voorbije twee jaar. Er zit bovendien nog een aantal transacties in de pijplijn, die nog voor het einde van 2017 moeten gerealiseerd worden.

Voor de handelsgebouwenmarkt aan de stadsrand merken we dit jaar de hoogste volumes van de laatste tien jaar.

Trends

De erg lage rente duwen de investeerder in de richting van vastgoedbeleggingen. Bijgevolg staan de rendementen onder druk. Naar verwachting zet deze trend zich de volgende maanden door.

Belangrijke transacties

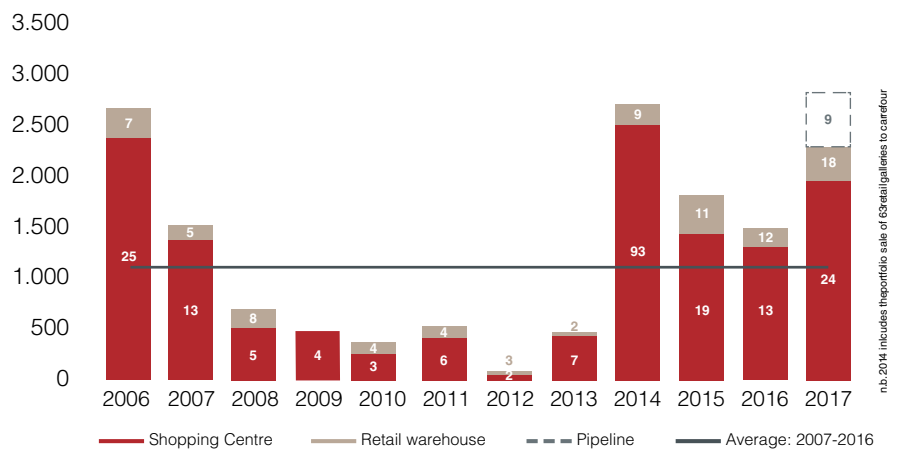
De tabel hieronder geeft een gedetailleerd overzicht van een aantal toptransacties in Spanje in 2017.

BESLUIT

Zowel in Europa als in de rest van de wereld duiden verschillende signalen erop dat het economisch herstel de kop op steekt. Het ondernemingsklimaat is goed, de ramingen van de bbp-groei zijn positief, evenals de ramingen van het consumentenverbruik. Bovendien zullen recente beslissingen van de nationale regeringen een positief effect hebben op de tewerkstelling.

Nieuwe gewoontes van de consument zoals e-commerce nopen Ascencio ertoe om attent te blijven voor deze aanwijzingen, om ze voor te blijven en vooral, om ze om te zetten in criteria voor de analyse van potentieel nieuwe

VOLUME VAN DE TRANSACTIES IN SPANJE - WINKELCENTRA EN RETAILPARKEN



Bron : Cushman & Wakefield.

BELANGRIJKSTE TRANSACTIES (RETAILPARKEN) IN 2017

2017	M ²	(000 EUR)	Acheteur	Vendeur
Nueva Condomina Murcia ²⁸	100.000	233.000	BNP Paribas	Kleppierre
Portefeuille met 9 retailparken	115.558	193.000	Vukile	Redevco & Ares
Abadia Toledo	37.000	63.000	Lar España	Rockspring
El Manar Valencia	23.577	40.000	Aberdeen	Harbert
Mercadona San Sebastián	10.300	16.000	Savills IM	-

investeringen en in het dagelijks beheer van de retailparken, door hun marketing te steunen. Gedurende de laatste jaren heeft deze visie zich doorgezet op de markt met de oprichting van nieuwe retailparken met een coherente en aantrekkelijk design om de koopervaring van de consument te bevorderen.

In het kielzog van de opmerkelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren heeft de markt voor investeringen in winkelcentra logischerwijs een lichte

vertraging gekend. Momenteel staan de "prime" huren onder druk en bovendien op een historisch laag peil. Gezien de geringe wijzigingen van de rente zet deze trend zich de volgende maanden naar verwachting door.

28. Een retailpark en een winkelcentrum.

KERNCIJFERS

Dankzij de belangrijke investeringen tijdens het boekjaar sluit Ascencio het boekjaar 2016-2017 af met een vastgoedportefeuille die gestegen is met 6,6% ten opzichte van 30 september 2016. De reële waarde²⁹ van de vastgoedportefeuille bedraagt 609 miljoen EUR op 30 september 2017, tegen 572 miljoen EUR een jaar voordien.

Per 30 september 2017 bestaat de vastgoedportefeuille van Ascencio uit 104 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 419.535 m².

Op basis van de contractuele huren per 30 september 2017 bedraagt de gemiddelde huur per m²: 90 EUR/m² in België, 120 EUR/m² in Frankrijk en 149 EUR/m² in Spanje.

Tijdens het boekjaar 2016/2017 realiseerde Ascencio meerdere overnames in België:

- Op 22 december 2016 heeft Ascencio een erfpachtrecht van 99 jaar verworven op de handelszaken op de site van de Papeteries de Genval. Dit commercieel complex, met een oppervlakte van 10.007 m², werd in augustus 2015 in gebruik genomen. Op de site zijn er meer dan 30 winkels waaronder Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum en Boulangerie Louise.

De jaarlijkse nettohuuropbrengst van de site van Genval bedraagt 1,5 miljoen EUR (na aftrek van de jaarlijkse erfpachtvergoeding). Deze investering draagt bij aan de resultaten vanaf 1 januari 2017. Deze investering werd met schulden gefinancierd.

- In Anderlecht heeft Ascencio een "Carrefour Market" verworven in het Nautilus-project dat nog in aanbouw is. Deze supermarkt zal uitgebaat worden door de groep Mestdagh en zijn deuren openen in juli 2018. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,26 miljoen EUR.

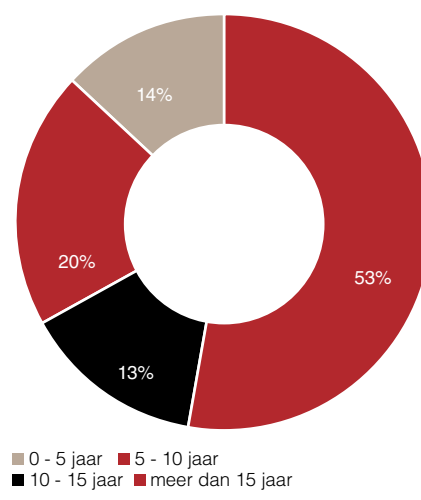
(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen) [A]	636.618	593.131
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	609.693	572.132
Contractuele huren [B]	41.194	39.850
Contractuele huren inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	42.479	40.398
Brutorendement = [B] / [A]	6,47%	6,72%
Procentuele bezettingsgraad in %	97,0%	98,6%

	OPPERVLAKTE (M ²)		REËLE WAARDE (000 EUR)	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
België	293.337	288.562	377.567	345.310
Frankrijk	113.945	115.592	203.203	199.047
Spanje	12.253	11.828	28.923	27.775
TOTAAL	419.535	415.982	609.693	572.132

- Ascencio heeft haar site te Jambes uitgebreid met een nieuwbouw van 1.010 m² die vanaf het einde van de werken op 28 september 2017 verhuurd is aan Action.

Bij ongewijzigde samenstelling steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille licht ten opzichte van 30 september 2016 (1,5%).

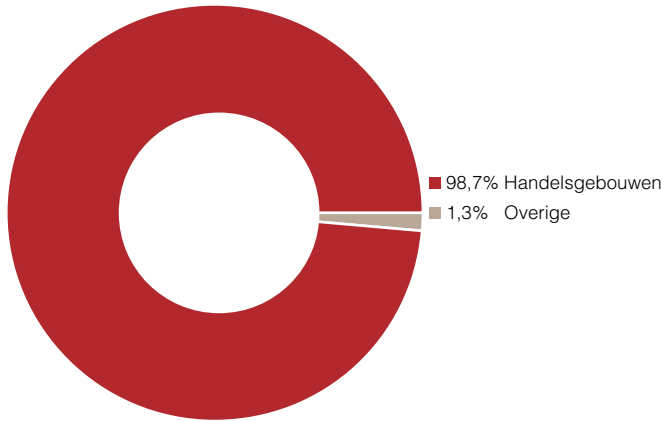
OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN



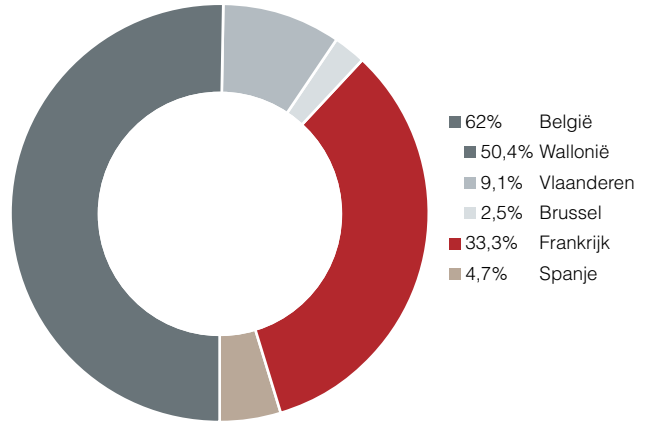
29. Exclusief ontwikkelingsproject.

ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

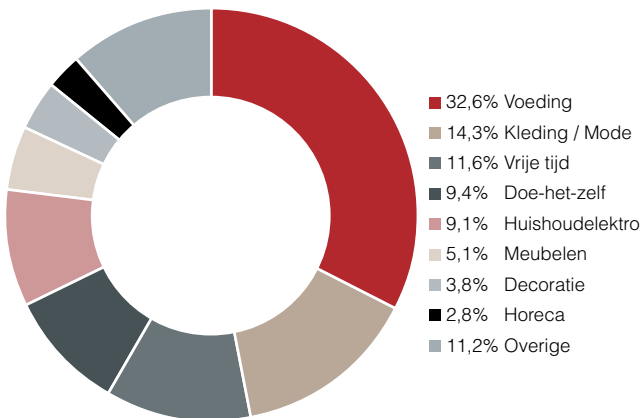
SPREIDING NAAR TYPE ³⁰



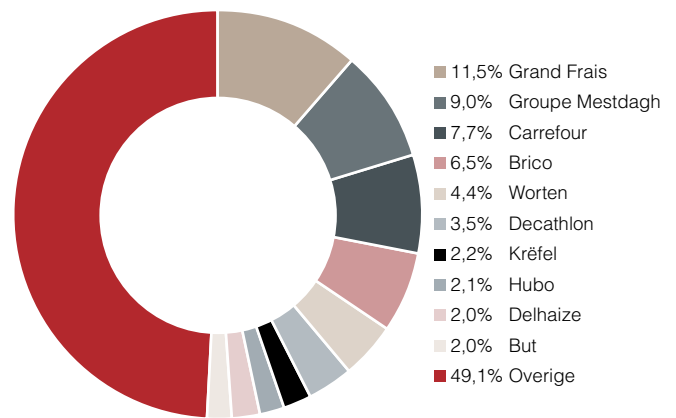
SPREIDING NAAR REGIO ³⁰



SPREIDING NAAR SECTOR ³¹



SPREIDING NAAR HUURDERS ³¹



VERZEKERDE WAARDE

Overeenkomstig de GVV-wetgeving sluiten de vennootschap en haar dochtervennootschappen voor al hun gebouwen een geschikte verzekering. Op 30 september 2017 vertegenwoordigt de verzekerde waarde 47% van de reële waarde van de portefeuille³². 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 de verzekeringsovereenkomst 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 herbouwnieuwwaarde 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

30. Uitgedrukt op basis van de reële waarde.

31. Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden.

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

wordt doorberekend aan de huurders. De premie die voor rekening van Ascencio blijft, bedraagt 37.500 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 herbouwnieuwwaarde 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 herbouwnieuwwaarde van de gebouwen.

De tabel hieronder geeft de oorspronkelijke wervingsprijzen, 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 zestien medewerkers waarvan 2/3 bezig zijn met 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 verwervingen.

	Verwervings- prijs (000 EUR)	Verzekerde waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	Bruto rendement
België	313.368	184.888	377.567	6,57%
Frankrijk	191.547	84.485	203.203	6,34%
Spanje	27.479	16.465	28.923	6,15%
TOTAAL	532.395	285.838	609.693	6,47%

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

■ 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 RMB EUROPE (vereenvoudigde aandelenvennootschap) met een kapitaal van 44.953,76 EUR, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Issy-les-Moulineaux (92130) – 54 Boulevard Rodin, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Nanterre onder het nr. 422.281.246.

De externe beheerders worden vergoed naar evenredigheid van de ontvangen huurgelden. Wat betreft het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt deze vergoeding 103.000 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2017.

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.

TYPEHUUROVEREENKOMST

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

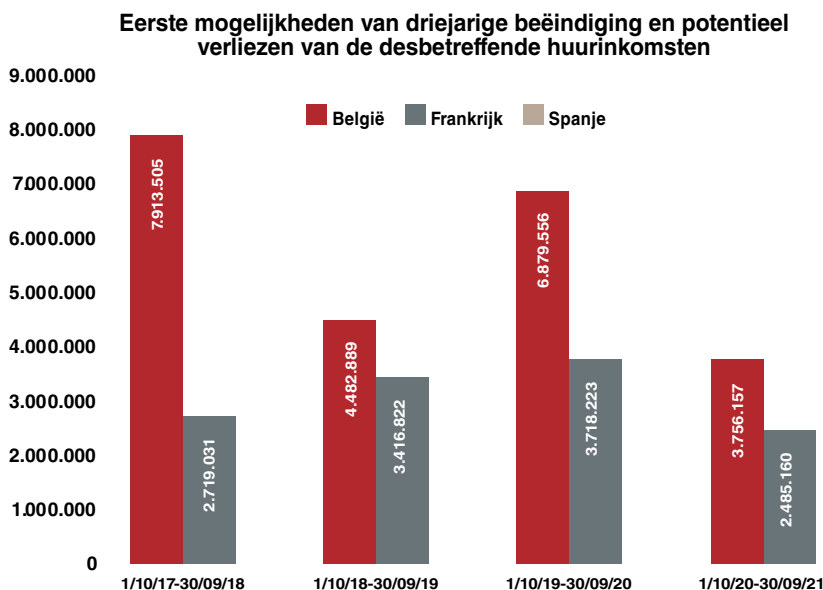
In Spanje zijn handelshuurovereenkomsten onderworpen aan de wet 29/1994 van 24 november 1994, gekend als de "Ley de arrendamientos urbanos" of afgekort "ULA". Deze wetgeving is evenwel slechts aanvullend in verhouding tot de wil van de partijen die in Spanje domineert.

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



GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO³³

Commercieel vastgoed in België - Voor verhuur beschikbaar

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Belgische sites eigendom van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/ renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huur- waarde ("ERV") (000 EUR)
BELGIË							
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	2.955 m ²	264	100%	264	248
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grote voedingssupermarkt, geïntegreerd in een winkelcomplex	2000	2.300 m ²	158	100%	158	173
Anderlecht (1070) Ninooftsesteenweg 1024	Meubelwinkel	1962	1.061 m ²	135	100%	135	101
Oudergem (1160) Waversesteenweg 1130	Winkel voor huishoudelektro	2006	1.810 m ²	279	100%	279	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grote voedingssupermarkt	1971	2.685 m ²	242	100%	242	242
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1995	3.000 m ²	508	100%	508	437
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2004	597 m ²	117	100%	117	97
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grote voedingssupermarkt	1978	1.525 m ²	93	100%	93	114
Bruges (8000) Legeweg 160	Winkelruimte	1995	999 m ²	83	100%	83	80
Chapelle-lez- Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grote voedingssupermarkt	1973	2.237 m ²	199	100%	199	179
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grote voedingssupermarkt	1998	2.500 m ²	159	100%	159	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grote voedingssupermarkt	1993	1.924 m ²	111	100%	111	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	22.917 m ²	2.254	100%	2.254	2.061

33. 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.

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Belgische sites eigendom van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/ renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huur- waarde ("ERV") (000 EUR)
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1970	2.556 m ²	260	100%	260	231
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum	1990	294 m ²	53	100%	53	51
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2014	15.045 m ²	1.770	100%	1.770	1.696
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grote doe-het-zelfzaak	2005	2.495 m ²	169	100%	169	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grote voedingssupermarkt	1970	3.090 m ²	368	100%	368	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Gebouw met een grote voedingswinkel en een doe-het-zelfzaak	1983	4.356 m ²	392	100%	392	357
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grote voedingssupermarkt	1992	3.980 m ²	0	0%	0	0
Frameries (7080) Rue Archimède	Grote voedingssupermarkt	1978	2.180 m ²	179	100%	179	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Gebouw met twee winkelruimten	1976	2.095 m ²	188	100%	188	178
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grote voedingssupermarkt	1960	2.889 m ²	306	100%	306	274
Genval (1332) Square des Papeteries	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2015	10.257 m ²	1.710	92%	1.849	1.804
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 138	Handelscomplex met meerdere grote winkelbedrijven	2000	7.981 m ²	567	100%	567	519
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grote voedingssupermarkt	1979	3.369 m ²	284	100%	284	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Handelspand met twee winkelbedrijven	1988	1.500 m ²	132	100%	132	146
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grote voedingssupermarkt	1975	1.957 m ²	126	100%	126	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grote voedingssupermarkt	1989	2.725 m ²	241	100%	241	232
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grote voedingssupermarkt	1972	1.323 m ²	62	100%	62	79

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Belgische sites eigendom van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/ renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huur- waarde ("ERV") (000 EUR)
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grote voedingssupermarkt	1977	2.431 m ²	177	100%	177	207
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grote voedingssupermarkt	2013	3.696 m ²	344	100%	344	340
Hannut (4280) Route de Huy 54	Winkelcentrum met	1986	9.719 m ²	663	79%	840	894
Hannut (4280) Route de Landen	verschillende grote winkelbedrijven	2000	5.319 m ²	518	100%	518	515
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteen- weg 586	Complex van	1988	4.620 m ²	416	100%	416	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	twee handelspanden	2002	1.969 m ²	173	100%	173	158
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grote voedingssupermarkt	1986	3.152 m ²	200	100%	200	262
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Handelspand	1966	9.926 m ²	673	95%	709	583
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Grote voedingssupermarkt	2006	1.553 m ²	140	100%	140	141
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Winkelcentrum met	1987	2.245 m ²	146	100%	146	168
Jumet (6040) Rue de Dampremy	verschillende grote winkelbedrijven	1975	1.730 m ²	165	100%	165	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Winkelcentrum met	1965	2.309 m ²	219	100%	219	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	verschillende grote winkelbedrijven	1991	1.000 m ²	95	100%	95	90
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Grote voedingssupermarkt	1990	23.620 m ²	2.521	100%	2.521	2.282
Laken (1020) Maria-Christinastraat 185-191	Grote voedingssupermarkt	2001	1.586 m ²	269	100%	269	214
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grote voedingssupermarkt	1976	2.600 m ²	123	100%	123	156

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Belgische sites eigendom van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/ renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huur- waarde ("ERV") (000 EUR)
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Winkelcomplex met winkelbedrijven voor huisinrichting	2006	3.463 m ²	202	75%	271	259
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Winkelcentrum met winkelruimten en een doe-het-zelfzaak	1991	2.290 m ²	150	100%	150	160
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Winkelcomplex met onder meer een doe-het-zelfzaak	2002	5.621 m ²	445	100%	445	420
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grote voedingssupermarkt	1976	2.010 m ²	145	100%	145	131
Messancy (6780) Route d'Arlon	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2001	19.482 m ²	861	87%	989	921
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Winkelcentrum met	2004	3.951 m ²	339	100%	339	349
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	verschillende winkelbedrijven	1983	3.308 m ²	240	100%	240	265
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grote voedingssupermarkt	1984	1.950 m ²	156	100%	156	176
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grote voedingssupermarkt	1989	1.677 m ²	187	100%	187	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Winkel voor huishoudelektro	2003	1.228 m ²	117	100%	117	114
Rocourt (4000) Chaussée de Tongres	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	7.367 m ²	550	100%	550	582
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grote voedingssupermarkt	1980	2.026 m ²	151	100%	151	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Sportwinkel	1993	5.375 m ²	537	100%	537	538
Sint Nikolaas (9100) Stationstraat 16-24	Handelspanden in het stadscentrum	1988	1.031 m ²	156	100%	156	153

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Belgische sites eigendom van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/ renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huur- waarde ("ERV") (000 EUR)
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grote voedingssupermarkt	1975	2.899 m ²	222	100%	222	246
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grote voedingssupermarkt	1958	2.713 m ²	481	100%	481	217
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grote voedingssupermarkt	1974	2.869 m ²	107	100%	107	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten	2002	3.043 m ²	287	100%	287	275
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grote voedingssupermarkt	1966	2.503 m ²	484	100%	484	283
Ukkel (1180) De Frélaan 82	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader	1970	4.170 m ²	344	81%	427	443
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grote voedingssupermarkt	2004	1.551 m ²	204	100%	204	147
Wareme (4300) Chaussée Romaine 189	Grote voedingssupermarkt	2003	2.013 m ²	136	100%	136	161
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grote voedingssupermarkt	1986	2.358 m ²	171	100%	171	224
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË			276.975 m²	24.924	97,5%	25.556	24.111

Commercieel vastgoed in België - Projectontwikkelingen

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Belgische sites eigendom van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/ renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huur- waarde ("ERV") (000 EUR)
BELGIË							
Anderlecht (1070) Vaardijk 112-113	Grote voedingssupermarkt	2017	2.000 m ²	0	0%	0	260
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË			2.000 m²	0	0%	0	260

Commercieel vastgoed in Frankrijk - Voor verhuur beschikbaar

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Franse sites eigendom van 100%-dochtervenootschappen of van het Franse filiaal van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (000 EUR)
FRANCE							
Bourgoin Jallieu Rue Edouard Branly 1 (eigendom van SCI La Pierre de l'Isle)	Vastgoedcomplex met drie handelsruimten	1975	4.961 m ²	445	100%	445	445
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127 (eigendom van SCI Candice Brives)	Grote voedingssupermarkt	2006	1.576 m ²	254	100%	254	255
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (eigendom van SCI Les Portes du Sud)	Retailpark	2010	11.665 m ²	1.320	98%	1.350	1.360
Chanas Lieu dit Les Etises (eigendom van SCI du Rond Point)	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	1997	1.750 m ²	112	100%	112	112
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieu dit les Charneveaux - Rue Pasteur (eigendom van SCI du Rond Point)	Grote voedingssupermarkt	2002	1.356 m ²	280	100%	280	253
Choisey Rue du Mail - Zone Le Paradis (eigendom van SCI Seynod Barral)	Grote voedingssupermarkt	2005	1.510 m ²	321	100%	321	303
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (eigendom van SCI Clermont Saint Jean)	Grote voedingssupermarkt	2006	1.538 m ²	283	100%	283	276
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (eigendom van het Franse filiaal van Ascencio CVA)	Retailpark	2008	13.473 m ²	1.402	100%	1.402	1.360
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (eigendom van het Franse filiaal van Ascencio CVA)	Retailpark	2009	11.618 m ²	1.254	90%	1.391	1.368
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (eigendom van SCI Les Halles de Crèches)	Grote voedingssupermarkt	2009	1.403 m ²	192	100%	192	191

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Franse sites eigendom van 100%-dochtervenootschappen of van het Franse filiaal van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (000 EUR)
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (eigendom van SCI Echirolles Grugliasco)	Grote voedingssupermarkt	2006	1.742 m ²	310	100%	310	319
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume (eigendom van SCI ZTF Essey les Nancy)	Grote voedingssupermarkt	2007	1.460 m ²	224	100%	224	224
Guyancourt (78280) Route de Dampierre et rue Denis Papin (eigendom van SCI GFDI 37 Guyancourt)	Winkel voor huishoudelektro	2015	1.794 m ²	549	100%	549	549
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (eigendom van het Franse filiaal van Ascencio CVA)	Grote voedingssupermarkt	2014	7.000 m ²	804	100%	804	770
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (eigendom van SCI La Pierre de l'Isle)	Vastgoedcomplex	2006	1.226 m ²	245	100%	245	226
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (eigendom van SCI La Pierre de l'Isle).r.	met twee handelsruimten	2013	1.050 m ²	145	100%	145	145
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (eigendom van SCI Cannet Jourdan)	Grote voedingssupermarkt	2007	1.408 m ²	268	100%	268	261
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (eigendom van SCI Harfleur 2005)	Grote voedingssupermarkt	2006	1.545 m ²	211	100%	211	187
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6 (eigendom van het Franse filiaal van Ascencio CVA)	Retailpark	2012	6.185 m ²	65	18%	365	352
Lozanne (69380) Lieudit Vavre (eigendom van SCI Les Halles de Lozanne)	Grote voedingssupermarkt	2010	1.585 m ²	230	100%	230	220
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (eigendom van SCI de la Cote)	Grote voedingssupermarkt	2010	1.649 m ²	269	100%	269	239

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Franse sites eigendom van 100%-dochtervennootschappen of van het Franse filiaal van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (000 EUR)
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245 (eigendom van SCI du Mas des Abeilles)	Grote voedingssupermarkt	2003	1.511 m ²	219	100%	219	210
Rots (14980) Delle de la Croix (eigendom van het Franse filiaal van Ascencio CVA)	Retailpark	2011	19.629 m ²	2.184	100%	2.184	2.181
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200 (eigendom van SCI Saint Aunès Retail Parc)	Retailpark	2012	9.726 m ²	1.193	100%	1.193	1.194
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18 (eigendom van SCI Seynod Barral)	Grote voedingssupermarkt	2004	1.062 m ²	206	100%	206	206
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (eigendom van SCI Kevin)	Grote voedingssupermarkt	1992	1.195 m ²	197	100%	197	191
Teste de Buch (33260) Avenue de Binghampton (eigendom van SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Grote voedingssupermarkt	1997	1.922 m ²	304	100%	304	304
Viriat (01440) Rue du Plateau (eigendom van SCI Viriat la Neuve)	Grote voedingssupermarkt	2009	1.406 m ²	178	100%	178	178
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK			113.945 m²	13.666	96,7%	14.131	13.879

Commercieel vastgoed in Spanje - Voor verhuur beschikbaar

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Spaanse sites eigen- dom van Ascencio Iberia, SAU een 100%-dochteron- derneming van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/ renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (000 EUR)
SPANJE							
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi C/Hortells, 6-8	Winkelruimte	2003	3.479 m ²	581	100%	581	619
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2	Winkelruimte	2002	3.683 m ²	704	100%	704	793
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345	Winkelruimte	2005	5.091 m ²	537	100%	537	526
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN SPANJE			12.253 m²	1.822	100,0%	1.822	1.938

Niet-commercieel vastgoed - Voor verhuur beschikbaar

Sites (op 30/09/2017 zijn alle Belgische niet-commerciële sites eigendom van Ascencio CVA)	Beschrijving	Jaar van bouw/ renovatie	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettings- graad (%)	Contractuele huur + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ("ERV") (000 EUR)
BELGIQUE							
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industriële gebouwen en kantoren	1992	6.807 m ²	433	100%	433	374
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartementen	1986	296 m ²	18	100%	18	18
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Kantoorgebouw met opslagruimte	1982	9.259 m ²	332	64%	519	441
TOTAAL OVERIGE BELGIË			16.362 m²	783	80,7%	970	833
TOTAAL PORTEFEUILLE			421.535 m²	41.195	97,0%	42.479	41.022

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

- het retailpark van Châtelineau (BE). Dit actief vertegenwoordigt 5,4% 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 Récréé. De vennootschap bezit geen enkel vastgoedcomplex dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa vertegenwoordigt.



VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN³⁴

Brussel, 30 september 2017

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 en 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 methodes 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 vergelijkbaar zijn alsook van transacties die momenteel aan de gang zijn in hun investeringsafdeling.

Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het vastgoed, worden correcties toegepast (grote investeringen, niet-recupereerbare kosten...).

Bij de verkoop van een gebouw worden in theorie overdrachtsrechten aangerekend. Dit bedrag hangt onder meer af van de wijze van overdracht, het soort koper en de geografische ligging van het vastgoed. 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 op de markt werden uitgevoerd tussen 2002 en 2005 (en recent herzien voor de periode 2013-2016) aannemen dat het 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).

34. Brief van de vastgoeddeskundigen de dato 30 september 2017, letterlijk overgenomen met hun instemming.

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 2017 gelijk is aan:

640.333.000 EUR

(Zeshonderdveertig miljoen driehonderd drieëndertigduizend 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:

613.317.000 EUR

(Zeshonderddertien miljoen driehonderdzeventienduizend 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,



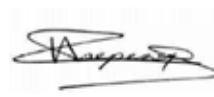
Ardalan Azari

Associate
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield Belgique



Rod Scrivener MRICS

Director
Valuations and Consulting
Jones Lang LaSalle



Pieter Paepen MRICS

Director
Valuation Services
CBRE



Tony Loughran MRICS

Partner – Head of Valuation
& Advisory
Cushman & Wakefield
Espagne



Valérie Parmentier MRICS

Director – Valuation France
Cushman & Wakefield
France



Christophe Adam MRICS

Directeur des Régions
Jones Lang LaSalle Expertises
France



ASCENCIO OP DE BEURS

Ascencio CVA noteert sinds 2007 op Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index.

KERNCIJFERS

	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686	6.182.768
Aantal genoteerde aandelen	6.497.594	6.364.686	6.182.768
Hoogste koers (EUR)	64,93	64,99	64,40
Laagste koers (EUR)	57,55	55,60	53,01
Slotkoers per 30/09 (EUR)	61,25	64,50	56,09
Beurswaarde ³⁵	397.977.633	410.522.247	346.791.457
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel (EUR)	53,29	49,97	46,52
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel zonder de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (EUR)	54,45	52,20	48,86
Premie (+) Discount (-) ³⁶	12,5%	23,6%	14,8%
Jaarlijks transactievolume	1.022.891	527.576	519.831
Omloopsnelheid	15,7%	8,3%	8,4%
Brutodividend per aandeel (EUR) ³⁷	3,30	3,20	3,05
Bruto rendement ³⁸	5,4%	5,0%	5,4%
Pay out ratio ten opzichte van de gecorrigeerd resultaat ³⁹	81,6%	79,4%	82,5%

35. Op basis van de slotkoers per 30/09

36. Op basis van de slotkoers per 30/09, ten opzichte van de nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel zonder de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

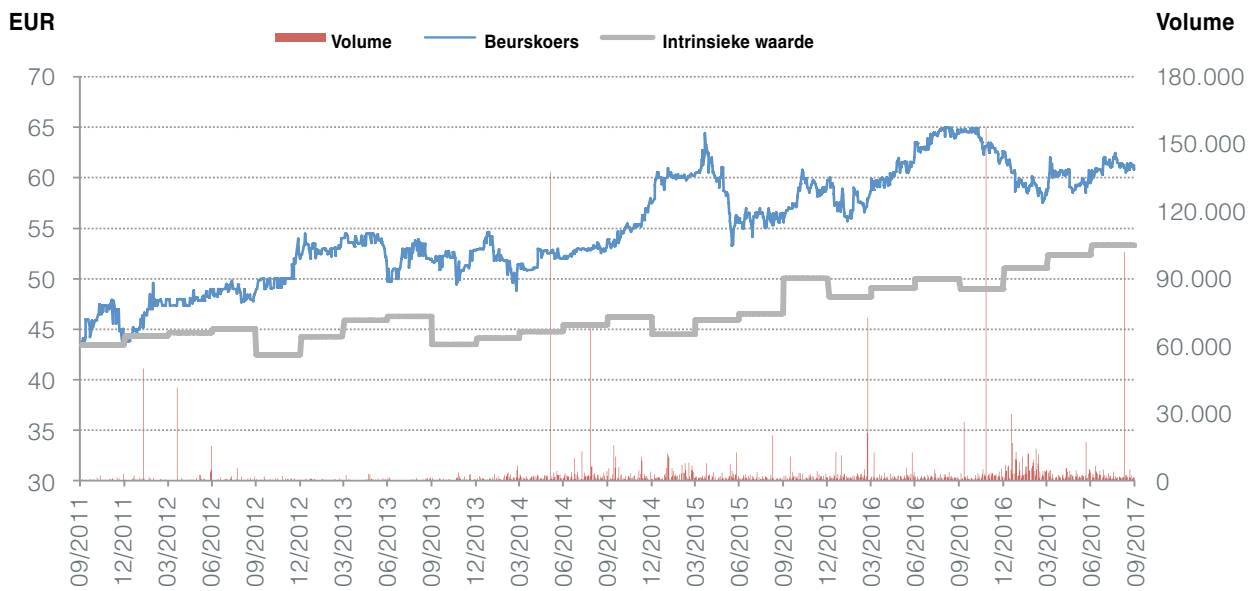
37. Voor 2016/2017 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2018.

38. Op basis van de slotkoers per 30/09

39. Gecorrigeerd resultaat in de zin van artikel 13, § 1er, eerste lid van 13 juli 2014 betreffende de GVV

KOERS EN VOLUMES

Ontwikkeling van koers, de volumes en de nettoactiefwaarde



DIVIDENDBELEID

Verplichte dividenduitkering

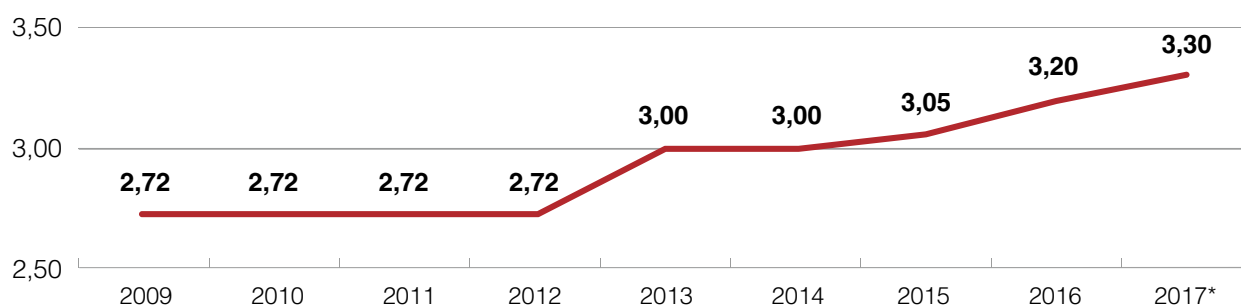
In overeenstemming met het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV's zijn GVV's verplicht om minstens 80% uit te keren van hun gecorrigeerd nettoresultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed, die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering. De vermindering van de schuldenlast tijdens de periode kan evenwel in mindering worden gebracht op het uit te keren bedrag.

Dividend

Aan de gewone algemene vergadering van 31 januari 2018 wordt voorgesteld een brutodividend per aandeel uit te keren van 3,30 EUR.

Toename van het brutodividend per aandeel:

EUR



* Voor 2016/2017 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2018.

Keuzedividend in aandelen

Sedert het boekjaar 2014/2015 geeft Ascencio haar aandeelhouders de keuze tussen

- De uitbetaling van het dividend in nieuwe aandelen;
- De uitbetaling van het dividend in geld;
- Een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 september 2017 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er als volgt uit:

AG Finance SA	12,30%
Carl Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,60%
Free float	78,10%
TOTAAL	100,00%

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER ⁴⁰

Gewone algemene vergadering	31 januari 2018 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2017	1 maart 2018
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2018	11 juni 2018
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2018	2 augustus 2018
Jaarbericht per 30 september 2018	3 december 2018
Gewone algemene vergadering	31 januari 2019 om 14u30

40. 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).



FINANCIËEL JAARVERSLAG

86 — GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

86 — STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND - GECONSOLIDEERDE BALANS

88 — STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT - RESULTATENREKENING

89 — STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

90 — GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

91 — GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

93 — TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

- 93 — TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE EN BOEKHOUDMETHODES
- 99 — TOELICHTING 2: BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN EN SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN
- 99 — TOELICHTING 3: BEHEER VAN FINANCIËLE RISICO'S
- 101 — TOELICHTING 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE
- 103 — TOELICHTING 5: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA
- 104 — TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN
- 107 — TOELICHTING 7: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA
- 107 — TOELICHTING 8: FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA
- 108 — TOELICHTING 9: CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN
- 109 — TOELICHTING 10: KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN
- 110 — TOELICHTING 11: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA
- 110 — TOELICHTING 12: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA
- 110 — TOELICHTING 13: MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIËS
- 111 — TOELICHTING 14: VOORZIENINGEN
- 112 — TOELICHTING 15: KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN
- 113 — TOELICHTING 16: FINANCIËLE INSTRUMENTENDERIVATEN
- 115 — TOELICHTING 17: ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN
- 115 — TOELICHTING 18: HANDELSCHULDEN EN ANDERE LANGLOPENDE SCHULDEN
- 115 — TOELICHTING 19: UITGESTELDE BELASTINGEN – VERPLICHTINGEN
- 115 — TOELICHTING 20: ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN
- 116 — TOELICHTING 21: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN
- 116 — TOELICHTING 22: HUURINKOMSTEN
- 116 — TOELICHTING 23: MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN
- 117 — TOELICHTING 24: RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN
- 117 — TOELICHTING 25: HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN
- 117 — TOELICHTING 26: TECHNISCHE KOSTEN
- 117 — TOELICHTING 27: COMMERCIELE KOSTEN
- 118 — TOELICHTING 28: BEHEERKOSTEN VASTGOED
- 118 — TOELICHTING 29: ANDERE VASTGOEDKOSTEN
- 118 — TOELICHTING 30: ALGEMENE KOSTEN
- 118 — TOELICHTING 31: ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN
- 119 — TOELICHTING 32: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN
- 119 — TOELICHTING 33: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN
- 119 — TOELICHTING 34: FINANCIËLE OPBRENGSTEN
- 119 — TOELICHTING 35: NETTO RENTELASTEN
- 120 — TOELICHTING 36: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN
- 120 — TOELICHTING 37: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA
- 120 — TOELICHTING 38: VENNOOTSCHAPSBELASTING
- 120 — TOELICHTING 39: EXIT-TAKS
- 121 — TOELICHTING 40: RESULTAAT PER AANDEEL
- 121 — TOELICHTING 41: INFORMATIEVERSCAFFING OVER VERBONDEN PARTIJEN
- 122 — TOELICHTING 42: VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT
- 123 — TOELICHTING 43: DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN
- 124 — TOELICHTING 44: ERELONEN VAN DE COMMISSARIS EN VAN DE DAARMEE GELIEERDE PERSONEN
- 124 — TOELICHTING 45: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

125 — VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2017

129 — ENKELVOUDIGE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE TOESTAND -

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (000 EUR)	Toelichting	30/09/2017	30/09/2016
ACTIF			
I VASTE ACTIVA			
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa	5	41	81
C Vastgoedbeleggingen	6	613.317	572.132
D Andere materiële vaste activa	7	1.594	1.224
E Financiële vaste activa	8	1.242	393
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen – activa		0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA		616.194	573.830
II VLOTTENDE ACTIVA			
A Activa bestemd voor verkoop		0	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen	10	4.000	4.603
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	1.972	881
F Kas en kasequivalenten		2.919	3.341
G Overlopende rekeningen	12	329	348
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		9.220	9.174
TOTAAL ACTIVA		625.414	583.004

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)		Toelichting	30/09/2017	30/09/2016
EIGEN VERMOGEN				
I	EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		346.281	318.032
A	Kapitaal	13	38.069	37.271
B	Uitgiftepremies	13	248.975	242.240
C	Reserves		18.040	-1.716
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		27.347	10.337
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-10.389	-10.389
	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-14.327	-14.489
	m. Andere reserves		15.409	12.825
D	Nettoresultaat van het boekjaar		41.197	40.237
II	MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			346.281	318.032
VERPLICHTINGEN				
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		199.111	203.885
A	Voorzieningen	14	105	256
B	Langlopende financiële schulden		185.455	186.723
	a. Kredietinstellingen	15	183.887	184.577
	b. Financiële leasing	15	1.568	2.146
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	16-17	10.316	16.126
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	18	0	428
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	19	3.235	352
	a. Exit taks		2.696	0
	b. Andere		539	352
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		80.022	61.087
B	Kortlopende financiële schulden		69.183	48.772
	a. Kredietinstellingen	15	25.590	27.204
	b. Financiële leasing	15	593	568
	c. Andere	15	43.000	21.000
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		9.239	11.035
	a. Exit taks		428	2.824
	b. Andere	20	8.811	8.211
F	Overlopende rekeningen	21	1.600	1.280
TOTAAL VERPLICHTINGEN			279.133	264.972
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			625.414	583.004

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT – RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2017	30/09/2016
I	Huurinkomsten	22	40.782	38.835
III	Met verhuur verbonden kosten	23	-330	-87
NETTO HUURRESULTAAT			40.452	38.748
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	6.168	5.749
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25	-6.278	-5.842
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-45	14
VASTGOEDRESULTAAT			40.297	38.669
IX	Technische kosten	26	-998	-1.053
X	Commerciële kosten	27	-162	-95
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-281	-207
XII	Beheerkosten vastgoed	28	-973	-1.030
XIII	Andere vastgoedkosten	29	-280	-204
VASTGOEDKOSTEN			-2.694	-2.589
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			37.603	36.080
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	30	-3.397	-3.235
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	31	10	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			34.216	32.870
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	32	0	120
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33	8.573	15.005
XIX	Ander portefeuilleresultaat		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT			42.789	47.995
XX	Financiële inkomsten	34	3	1
XXI	Netto interestkosten	35	-7.165	-7.307
XXII	Andere financiële kosten	36	-370	-204
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	37	6.584	162
FINANCIEEL RESULTAAT			-948	-7.348
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			41.841	40.647
XXV	Vennootschapsbelasting	38	-644	-461
XXVI	Exit taks	39	0	50
BELASTINGEN			-644	-411
NETTORESULTAAT			41.197	40.237
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep			41.197	40.237
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen			0	0
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)			6,34	6,32

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2017	30/09/2016
I	NETTORESULTAAT		41.197	40.237
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING			
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	-603
H	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting (*)	7	-113	369
GLOBAAL RESULTAAT			41.084	40.003
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep			41.084	40.003
- Minderheidsbelangen			0	0

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	3.341	3.153
Resultaat van het boekjaar	41.197	40.237
Financieel resultaat	948	7.348
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	-120
Belastinglasten (- belastingbaten)	644	411
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-8.178	-14.853
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.573	-15.005
+ Afschrijvingen	65	65
+ Waardeverminderingen	330	87
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	670	3.536
+/- Variatie in handelsvorderingen	273	-456
+/- Variatie in handelsvorderingen	-1.091	632
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	19	-24
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.149	3.749
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	320	-364
Variatie in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	2.164	-3.128
+/- Variaties in de financiële vaste activa	-104	-321
+/- Variaties in de handelsschulden en andere langlopende schulden	-428	-428
+/- Variaties in de langlopende uitgestelde belastingen	2.696	-2.379
Variaties in de voorzieningen en andere niet-monetaire elementen	-151	-396
Betaalde belastingen	-2.945	-422
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	34.349	32.613
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-1.544	-42.751
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-3.754	0
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-14.187	-3.319
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-508	-7
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	21.865
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-19.992	-24.212
Kapitaalsverhogingskosten	-36	-40
Nettowijziging van de financiële schulden	19.143	20.932
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	-13.584	-12.430
Andere variaties in financiële activa en passiva	29	376
Betaalde brutodividenden	-12.799	-9.541
Uitbetaalde financiële lasten	-7.532	-7.510
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-14.779	-8.213
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	2.919	3.341

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)	Reserves							Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo van de variaties in reële waarde afdekkingsinstrumenten niet-IFRS	Andere reserves			
STAND 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	
Kapitaalsverhoging	1.091	8.185					-9.316	-40	
Nettoresultaat							40.237	40.237	
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			369	-603				-233	
Herindeling van de reserves			6.895			-6.895		0	
Aanpassing van de reserves						-11		-11	
STAND PER 30/09/2016	37.271	242.240	10.337	-10.389	-14.489	12.825	40.237	318.032	

(000 EUR)	Reserves							Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo van de variaties in reële waarde afdekkingsinstrumenten niet-IFRS	Andere reserves			
STAND PER 30/09/2016	37.271	242.240	10.337	-10.389	-14.489	12.825	40.237	318.032	
Dividenduitkering							-12.799	-12.799	
Toevoeging aan de reserves			15.005		162	4.703	-19.870	0	
Kapitaalsverhoging	797	6.735					-7.568	-36	
Nettoresultaat							41.197	41.197	
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-113					-113	
Herindeling van de reserves			2.119			-2.119		0	
Aanpassing van de reserves								0	
STAND PER 30/09/2017	38.069	248.975	27.347	-10.389	-14.327	15.409	41.197	346.281	

Kapitaalsverhoging:

Op 19 december 2016 voerde Ascencio een kapitaalsverhoging door ten belope van 7.567.781,52 EUR door de inbreng van dividendvorderingen en de uitgifte van 132.908 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: 797.448,00 EUR
- Toewijzing aan de uitgiftepremie: 6.770.333,52 EUR na aftrek van de som van 35.678,95 EUR ter dekking van de kosten van de transactie, hetzij een nettobedrag van 6.734.654,57 EUR

Herindeling van de reserves

■ **Herindeling van de reserves van de variaties in reële waarde van verkochte onroerende goederen:**

Gedurende het boekjaar 2016/2017 heeft Ascencio een negatief bedrag van 2.119.000 EUR overgeboekt van de "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed" naar de "Andere reserves". Dit bedrag is het saldo van de variatie in de waarde van de panden die gedurende het boekjaar 2015/2016 op 26 september 2016 verkocht werden.

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 2017 over de verslagperiode van 1 oktober 2016 tot 30 september 2017 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 23 november 2017.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 1 oktober 2015 tot 30 september 2016.

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 2017 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 2016 aanvangt

- Aanvulling van IAS-norm 1 "Initiatief met betrekking tot te leveren informatie" (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);
- Aanvulling van IAS-norm 27 "Gebruik van de vermogensmutatiemethode in de enkelvoudige jaarekeningen" (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);
- Aanvulling van IFRS-norm 11 "Opname bij verwerving van belangen in gemeenschappelijke ondernemingen" (van toepassing vanaf 1 januari 2016);
- Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-cyclus 2012-2014 gepubliceerd in september 2014 (van toepassing vanaf 1 januari 2016);

Standaarden en interpretaties die al werden uitgegeven, maar die nog niet van toepassing zijn op de jaarperiode die op 1 oktober 2016 aanvangt

- Nieuwe norm IFRS 9 "Financiële instrumenten" (van toepassing vanaf 1 januari 2018);
- Nieuwe IFRS-norm 14 "Regulatory Deferral Accounts", (niet van toepassing op 1 januari 2016, niet goedgekeurd door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 15 « Revenue from Contracts with Customers » (van toepassing vanaf 1 januari 2018);
- Nieuwe IFRS-norm 16 "Leases", (van toepassing vanaf 1 januari 2019, mits goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 17 "Insurance Contracts", (van toepassing vanaf 1 januari 2021, mits 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);
- Aanvulling van IAS-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 IAS-norm 40 "Transfers of Investment Property" (van toepassing vanaf 1 juli 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);
- Aanvulling van IFRS-norm 4 "Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts", (van toepassing vanaf 1 juli 2018, 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);
- Jaarlijkse aanpassing van de IFRS Standards Cycle 2014-2016 gepubliceerd in december 2016 (gedeeltelijk van toepassing vanaf 1 juli 2017 en 1 juli 2018, mits goedkeuring door de EU);
- Nieuwe interpretatie van IFRIC 22 “Foreign Currency Transactions and Advance Consideration”, (van toepassing vanaf 1 juli 2018, mits goedkeuring door de EU);
- Nieuwe interpretatie van IFRIC 23 “Uncertainty over Income Tax Treatments”, (van toepassing vanaf 1 juli 2019, mits goedkeuring door de EU).

De groep onderzoekt de gevolgen van de invoering van de hiervoor vermelde wijzigingen. De meest relevante aspecten hiervan voor Ascencio zijn:

- IFRS-norm 9 “Financiële instrumenten”, (van toepassing vanaf 1 oktober 2018);

IFRS-norm 9 werd gefinaliseerd en in juli 2014 gepubliceerd door de IASB en in november 2016 aangenomen door de EU. IFRS-norm 9 bevat bepalingen met betrekking tot de classificering en de waardering van financiële activa en passiva, de waardervermindering van financiële activa en de algemene hedge accounting. IFRS-norm 9 vervangt IAS-norm 39 “Financiële instrumenten: Opname en waardering”.

Op basis van een analyse van de situatie van Ascencio op 30 september 2017 heeft IFRS-norm 9 geen materiële gevolgen voor de enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening. Voor de afwaardering van financiële activa geboekt tegen geamortiseerde kostprijs, waaronder de handelsvorderingen, leidt het model van initiële opname van verwachte kredietverliezen volgens IFRS-norm 9 tot een snellere opname dan momenteel voorzien in IAS 39. Door de relatief beperkte bedragen van de handelsvorderingen, samen met het beperkte kredietrisico hieraan verbonden, loopt Ascencio niet vooruit op de materiële gevolgen op haar enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

- IFRS 15 “Opbrengsten van gewone activiteiten uit contracten met klanten” (toepasbaar vanaf 1 oktober 2018):

IFRS-norm 15 legt een volledig model vast voor de opname van omzet uit gewone activiteiten uit overeenkomsten met klanten. Wanneer deze nieuwe norm van kracht wordt, zal hij IAS-norm 18 vervangen, die betrekking heeft op opbrengsten uit de verkoop van panden en diensten, en IAS-norm 11, die betrekking heeft op bouwcontracten en daarmee verband houdende interpretaties.

IFRS-norm 15 heeft geen materiële gevolgen voor de enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening van Ascencio omdat huurovereenkomsten zijn uitgesloten uit het toepassingsgebied van deze norm en deze de belangrijkste bron van inkomsten van Ascencio zijn. De bepalingen van IFRS-norm 15 zijn evenwel van toepassing op die onderdelen die geen betrekking hebben op de huur in huurovereenkomsten of in aparte overeenkomsten, zoals onderhoudsdiensten ten laste van de huurder. Rekening houdend met de beperkte bedragen van de niet-verhuurgedeeltes die voornamelijk diensten vertegenwoordigen die geleidelijk worden verwerkt volgens zowel IFRS-norm 15 als IAS-norm 18, verwacht Ascencio in dit opzicht geen materiële impact.

- IFRS-norm 16 “Leases”, (van toepassing vanaf 1 januari 2019);

IFRS-norm 16 legt een volledig model vast voor de identificatie van huurovereenkomsten en hun verwerking in de jaarrekening van de huurder en de verhuurder. Deze norm vervangt IAS-norm 17 “Hurovereenkomsten” en alle interpretaties die eraan gegeven werden sinds de invoering ervan. IFRS 16 is nog niet aangenomen door de EU.

IFRS 16 geeft aanleiding tot belangrijke wijzigingen inzake de opname door de huurder, met de opheffing van het onderscheid tussen gewone financiële leasing, en de opname van activa en passiva voor alle huurovereenkomsten (met uitzondering van kortetermijn- en low value huren). In tegenstelling tot een opname door de huurder, behoudt IFRS-norm 16 in wezen de bepalingen van IAS-norm 17 met betrekking tot de opname door de verhuurder en behoudt de verplichting voor de verhuurder om verhuur te boeken als gewone financiële leasing.

Aangezien Ascencio bijna uitsluitend optreedt als verhuurder, zal IFRS-norm 16 naar verwachting geen materiële invloed hebben op de enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening. In het beperkt aantal gevallen waarin Ascencio huurder is in huurovereenkomsten die volgens IAS 17 als gewone huurovereenkomsten overeenkomstig en niet onderworpen zijn aan vrijstellingen van IFRS 16 (zoals in het geval van leasing van auto's, gebouwen die door de Groep worden gebruikt, enz.) wordt zowel op het actief als het verplichting een gebruiksrecht in de geconsolideerde balans opgenomen.

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 vastgoedbeleggingen⁴¹, 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 dochtervennootschappen. 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 dochtervennootschappen worden geconsolideerd vanaf het ogenblik dat Ascencio CVA de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

D. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

Indien een afgeleid financieel instrument voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor hedge accounting in de zin van IAS 39, wordt het gedeelte van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument dat wordt vastgesteld als zijnde een efficiënte afdekking rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënte deel van de winst of het verlies op het afdekkingsinstrument wordt rechtstreeks 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.

Derivaten 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 waardeverminderingstoets conform de norm IAS 36 - Waardevermindering van activa.

⁴¹ 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 vastgoedsbeleggingen) teneinde te kunnen nagaan of er enige aanwijzing is dat een bepaald actief in waarde verminderd is. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstoets 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 bestaat, 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 vorige boekjaren geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn opgenomen. Met betrekking tot goodwill worden geen bijzondere waardeverminderingen teruggenomen.

G. VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

Waardering bij eerste opname

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

Waardering na eerste opname

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

Aan het einde van elk kwartaal waardeert een 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 heer 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 gebouwen die in Spanje gelegen zijn, hetzij het gemiddelde tarief van de gebruikelijke mutatiekosten in Spanje.

Methode gehanteerd tot 30/09/2016:

Bij een overname worden de mutatierechten verschuldigd bij een hypothetische overdracht rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt via de staat van het geconsolideerd globaal resultaat (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.

Methode gehanteerd sinds 01/10/2016:

Vanaf 1 oktober 2016 worden de mutatierechten in geval van verwerving, evenals elke variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar, rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

Indien deze regel was gewijzigd en toegepast op 1 oktober 2015, had het geconsolideerde nettoresultaat van het eerste semester van het vorige boekjaar 39.634.000 EUR bedragen (in plaats van 40.237.000 EUR). Het globale resultaat zou identiek zijn geweest, daar rubriek II.A. gelijk zou zijn geweest aan nul. Die aanpassing heeft geen enkele invloed op het eigen vermogen.

Deze wijziging heeft tot doel (i) de boekhoudkundige methode van de opname van mutatierechten te vereenvoudigen en (ii) aan te sluiten bij de gebruiken van andere GVV's in België, of andere vergelijkbare vennootschappen (Real Estate Investment Trusts) in het buitenland.

Opname bij de verkoop van een gebouw

Bij de verkoop 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 verwervingsprijs, 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 verwervingsprijzen 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 verwervingsprijs 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 dochtervennootschappen 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.

N. RENTEDRAGENDE LENINGEN

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

O. OPBRENGSTEN

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

P. KOSTEN

De kosten van betaalde diensten, met inbegrip van de voor rekening van huurders gedragen kosten, zijn begrepen in de directe huurlasten. De terugvordering van deze kosten bij de huurders wordt afzonderlijk 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 een onafhankelijke deskundige (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 renteaftdekkingsinstrumenten wordt op elke balansdatum berekend door de financiële instellingen waarbij die instrumenten werden verworven (zie Toelichting 16).

Eventueel in de rekeningen opgenomen voorzieningen worden geraamd op basis van de ervaring van de vennootschap met de hulp van derden (deskundigen, advocaten) en gelijk welke andere bron die de vennootschap pertinent acht (zie hoofdstuk Risicofactoren - Risico's verbonden aan de milieuwetgeving).

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 2017 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 van zodra hun geconsolideerde schuldratio uitstijgt boven de 50%.

Op 30 september 2017 bedraagt de schuldratio van Ascencio, zoals bepaald door het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, 42,6% op geconsolideerde basis, en 40,5% op enkelvoudige basis.

Na de aan de algemene vergadering van 31 januari 2018 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 46,0% op geconsolideerde basis, onder overigens gelijke omstandigheden (in de veronderstelling dat het dividend volledig wordt uitbetaald in geld, met andere woorden, zonder mogelijkheid van een keuzedividend in aandelen).

RENTERISICO

Op 30/09/2017 zijn 77,7% van de financiële schulden aangegaan tegen een variabele rente, waardoor ze blootgesteld zijn aan de evolutie van de rente. Om het risico van rentestijgingen af te dekken, voert Ascencio een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minimum 70% 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 2017 (hetzij 254,64 miljoen EUR) en de aangegeven afdekkingsinstrumenten op die datum, wordt een deel van de schuld gelijk aan 176,78 miljoen EUR (dat is 69,4% 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, 77,85 miljoen EUR, wordt gefinancierd tegen een variabele rentevoet, waarvan 40,00 miljoen is ingedekt door een CAP.

Op basis van de aangegeven afdekkingsinstrumenten, van de structuur en het niveau van de financiële schulden op 30 september 2017, zou een stijging van de rentevoeten met 100 basispunten leiden tot een geraamde verhoging van de financiële kosten met 0,38 miljoen EUR.

Om te genieten van de lage renteniveaus heeft Ascencio sinds oktober 2015 afdekkingsovereenkomsten onder de vorm van IRS en CAP afgesloten voor verschillende periodes die gaan tot in 2023. Het detail van de afgesloten contracten staat beschreven in Toelichting 16.

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 financiële instrumenten wordt bijgevolg verwerkt in de resultatenrekening (IAS 39 - Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten). Tijdens het boekjaar 2016/2017 heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een positieve variatie (6,58 miljoen EUR) van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30 september 2017 hebben deze contracten een negatieve waarde van -7,53 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 1,85 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 kost van de schuldenlast 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 schulden (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 kredietovereenkomsten.

In 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 2017 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 275,5 miljoen EUR bij vier Belgische financiële instellingen en twee Franse banken. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tusschen 2017 en 2024. Op 30 september 2017 kan Ascencio op deze kredietlijnen nog 75,6 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 2017 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 43 miljoen EUR. Om het risico in te dekken dat uitstaande thesauriebewijzen niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een opneembaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen.

Op 30 september 2017 bedroegen de financiële schulden in totaal 254,64 miljoen EUR. Het schema van de vervaldagen voor de hoofdsommen van deze financiële schulden ziet er als volgt uit:

- 2017/2018 : 69,17 miljoen EUR
- 2018/2019 : 52,40 miljoen EUR
- 2019/2020 : 31,44 miljoen EUR
- 2020/2021 : 1,38 miljoen EUR
- 2021/2022 : 26,18 miljoen EUR
- 2022/2023 : 61,94 miljoen EUR
- 2023/2024 : 10,58 miljoen EUR
- > 2023/2024 : 1,55 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 aangegane financieringen of over de kasstromen waarop ze recht heeft in het kader van afdekkingsinstrumenten.

Om dit risico te beperken waakt Ascencio over de diversifiëring van haar bankrelaties. Op 30 september 2017 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- Op 30 september 2017 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, Crédit Agricole, ING.
- Op 30 september 2017 zijn de bancaire tegenpartijen wat de afdekkingsinstrumenten betreft, in alfabetische volgorde, Belfius, BNP Paribas Fortis, CBC, ING en Natixis.

RISICO VERBONDEN AAN DE VERPLICHTINGEN DIE DEZE KREDIETOVEREENKOMSTEN INHOUDEN

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredietovereenkomsten worden geannuleerd, heronderhandeld of voortijdig opgezegd, 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). Deze verbintenissen komen overeen met gebruiken op de markt voor dergelijke kredieten.

Bovendien is de vennootschap blootgesteld aan het risico haar kredietlijnen vervroegd te moeten terugbetalen in geval van een wijziging van de controlemeerderheid, wanneer ze niet aan haar verplichtingen voldoet of bij niet-naleving van de voorwaarden zoals voorzien in deze overeenkomsten. Een situatie waarin een overeenkomst niet wordt nageleefd kan leiden tot een situatie waarin geen enkele overeenkomst meer wordt nageleefd (cross-defaultclausules). Hoewel de vennootschap, op basis van de informatie waarover zij beschikt en de prognoses die redelijkerwijs op deze basis kunnen worden gemaakt, nog niet op de hoogte is van factoren die haar in staat zouden stellen te besluiten dat een of meer van deze verbintenissen in de nabije toekomst mogelijk niet zullen worden nagekomen, kan het risico van niet-naleving niet worden uitgesloten. Daarnaast heeft de Vennootschap geen controle over de naleving van bepaalde verbintenissen die kunnen leiden tot vervroegde opzegging van kredietovereenkomsten, zoals in geval van een controlewijziging.

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.

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.

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 2017 vertegenwoordigen de handelspannen 99% van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat twee panden met kantoren en opslagruimtes.

Op 30 september 2017 vertegenwoordigen de panden in België 62% van de reële waarde van het vermogen, de gebouwen in Frankrijk 33% en deze in Spanje 5%.

In toepassing van IFRS-norm 8 werd 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.

Op 30 september 2017 vertegenwoordigde een huurder 10% of meer van de geconsolideerde huurinkomsten:

- Grand Frais: 11,5%

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
I	Huurinkomsten	25.070	24.784	13.911	13.019	1.801	1.033	0	0	40.782	38.835
III	Met verhuur verbonden kosten	-111	-8	-219	-79	0	0	0	0	-330	-87
NETTO HUURRESULTAAT		24.959	24.776	13.692	12.940	1.801	1.033	0	0	40.452	38.748
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.706	3.289	2.273	2.355	189	105	0	0	6.168	5.749
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.788	-3.375	-2.301	-2.362	-189	-105	0	0	-6.278	-5.842
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-45	17	0	0	0	-3	0	0	-45	14
VASTGOEDRESULTAAT		24.832	24.707	13.664	12.933	1.801	1.030	0	0	40.297	38.669
IX	Technische kosten	-837	-991	-161	-62	0	0	0	0	-998	-1.053
X	Commerciële kosten	-102	-69	-42	-26	-18	0	0	0	-162	-95
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-183	-173	-98	-34	0	0	0	0	-281	-207
XII	Beheerkosten vastgoed	-788	-812	-185	-218	0	0	0	0	-973	-1.030
XIII	Andere vastgoedkosten	-187	-132	-93	-72	0	0	0	0	-280	-204
VASTGOEDKOSTEN		-2.097	-2.177	-579	-412	-18	0	0	0	-2.694	-2.589
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		22.735	22.530	13.085	12.521	1.783	1.030	0	0	37.603	36.080
XIV	Algemene kosten	0	0	0	0	0	0	-3.397	-3.235	-3.397	-3.235
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	9	24	1	1	0	0	0	0	10	25
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		22.744	22.554	13.086	12.522	1.783	1.030	-3.397	-3.235	34.216	32.870
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	120	0	0	0	0	0	0	0	120
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.659	11.392	3.766	2.852	1.148	761	0	0	8.573	15.005
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.403	34.066	16.852	15.374	2.931	1.791	-3.397	-3.235	42.789	47.995

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
XX Financiële inkomsten	0	0	0	0	0	0	3	1	3	1
XXI Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-7.165	-7.307	-7.165	-7.307
XXII Andere financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-370	-204	-370	-204
XXIII Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	6.584	162	6.584	162
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	0	0	-948	-7.348	-948	-7.348
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	26.403	34.066	16.852	15.374	2.931	1.791	-4.345	-10.583	41.841	40.647
XXV Venootschapsbelasting	-81	-121	-341	-239	-222	-101	0	0	-644	-461
XXVI Exit-taks	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50
BELASTINGEN	-81	-71	-341	-239	-222	-101	0	0	-644	-411
NETTO RESULTAAT	26.322	33.995	16.511	15.135	2.709	1.690	-4.345	-10.583	41.197	40.237

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
Immateriële vaste activa	41	81	0	0	0	0	0	0	41	81
Vastgoedbeleggingen	381.191	345.310	203.203	199.047	28.923	27.775	0	0	613.317	572.132
Andere materiële vaste activa	1.101	1.224	493	0	0	0	0	0	1.594	1.224
Andere vaste activa	837	89	9	9	396	295	0	0	1.242	393
Vlottende activa	4.646	4.712	4.475	4.335	99	128	0	0	9.220	9.174
TOTAAL ACTIVA	387.816	351.415	208.180	203.391	29.418	28.198	0	0	625.414	583.004

TOELICHTING 5: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	81	121
Overgeboekt van de materiële vaste activa	0	0
Verwervingen	0	0
Afschrijvingen	-40	-40
STAND ULTIMO BOEKJAAR	41	81

De immateriële vaste activa per 30/09/2017 bestaan uit beheerssoftware (Property Management en boekhouding) die in 2012 en 2013 werd aangeschaft en ontwikkeld.

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	609.693	572.132
Projectontwikkelingen	3.624	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Overige	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	613.317	572.132

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

A. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	572.132	520.974
Verwervingen	28.859	57.413
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten	0	-21.261
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	8.702	15.005
STAND ULTIMO BOEKJAAR	609.693	572.132

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.

Investeringen tijdens het boekjaar:

Tijdens dit boekjaar is Ascencio heeft Ascencio twee investeringen gerealiseerd, voor een totaal bedrag van 29 miljoen EUR:

- Op 22 december 2016 heeft Ascencio een erfpachtrecht van 99 jaar verworven op de handelszaken op de site van de Papeteries de Genval. Dit commercieel complex, met een oppervlakte van 10.007 m², werd in augustus 2015 in gebruik genomen. Op de site zijn er meer dan 30 winkels waaronder Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum en Boulangerie Louise.

De jaarlijkse nettohuuropbrengst van de site van Genval bedraagt 1,5 miljoen EUR (na aftrek van de jaarlijkse erfpachtvergoeding). Deze investering draagt bij aan de resultaten vanaf 1 januari 2017. Deze investering werd met schulden gefinancierd.

- Tijdens het boekjaar heeft Ascencio haar site te Jambes uitgebreid met een nieuwbouw van 1.010 m² die vanaf het einde van de werken op 28 september 2017 verhuurd is aan Action.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

Er werden tijdens het boekjaar geen gebouwen verkocht.

Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling:

Bij ongewijzigde samenstelling steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 1,5%.

Leasingpanden:

Op 30 september 2017 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 30/09/2017.

B. Projectontwikkelingen

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	0
Investeringsen	0	0
Verwervingen	3.753	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	-129	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	3.624	0

Ontwikkelingsprojecten (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 2017 loopt er één projectontwikkeling. Het betreft de verwerving van een Carrefour Market in Anderlecht in het Nautilus-project dat nog in aanbouw is. Deze supermarkt zal uitgebaat worden door de groep Mestdagh en zijn deuren openen in juli 2018. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,26 miljoen EUR.

WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE

De vastgoedbeleggingen zijn op 30 september 2017 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-waarneembare gegevens

Tijdens het boekjaar 2016/2017 waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

GEHANTEERDE WAARDERINGSMETHODES

De onafhankelijke deskundigen van Ascencio hanteren twee waarderingmethoden 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 en 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 methodes 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 vergelijkbaar zijn alsook van transacties die momenteel aan de gang zijn in hun investeringsafdeling.

Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het vastgoed, 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 gehaald uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:

LAND	REËLE WAARDE 30/09/2017 (000 EUR)	WAARDERINGSMETHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	377.567	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	47 € /m ²	176 € /m ²	96 € /m ²
			Disconteringsvoet	3,76%	8,97%	6,45%
Frankrijk	203.203	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	57 € /m ²	234 € /m ²	122 € /m ²
			Disconteringsvoet	5,79%	9,39%	6,38%
Spanje	28.923	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	103 € /m ²	215 € /m ²	173 € /m ²
			Disconteringsvoet	5,90%	6,75%	6,14%
TOTAAL	609.693					

De geschatte huurwaarde (ERV) van een pand wordt bepaald door meerdere factoren en hoofzakelijk door de ligging (stadsrand, 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-WAARNEEMBARE 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 14.656.000 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 15.414.000 EUR.
- Een toename van de kapitalisatierentevoet met 0,5% zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 42.566.000 EUR.
- Een daling van disconteringsvoet met 0,5% zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 49.861.000 EUR.

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

WAARDERINGSPROCEDURE

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 nieuwe verworven gebouwen en de aanhangsels bij bestaande contracten aan de experts overgemaakt.
- Vervolgens nemen de deskundigen deze informatie op in hun waarderingmodel. Op basis van hun marktervaring behouden ze of wijzigen ze de waarderingparameters die ze voor hun model gebruiken, vooral inzake geschatte huurwaarde, disconteringsvoet en hypothesen betreffende de huurleegstand.
- Vervolgens delen de deskundigen de individuele waarderingen van de vastgoedportefeuille mee, zoals ze uit hun model blijken.
- De vastgoeddirectie en de financiële afdeling controleren deze waarderingen opdat de vennootschap een goed inzicht zou hebben in de hypothesen die de experts hanteerden.
- De samenvattende tabel van de individuele waarderingen van de gebouwen wordt overgemaakt aan de boekhoudafdeling om driemaandelijke 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 vastgoedsbeleggingen dat tegen reële waarde in de balans werd opgenomen optimaal is, rekening houdend met hun technische eigenschappen en de mogelijkheden van de huurmarkt.

TOELICHTING 7: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		Overige		Totaal	
	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	1.182	813	41	60	1.224	873
Verwervingen	0	0	508	6	508	6
Overdrachten	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	-25	-25	-25	-25
Waardeverandering	-113	369	0	0	-113	369
STAND ULTIMO BOEKJAAR	1.069	1.182	525	41	1.594	1.224

De rubriek "Materiële vaste activa voor eigen gebruik" vertegenwoordigt het gedeelte van het gebouw gelegen in de Avenue Jean Mermoz te Gosselies dat als hoofdzetel wordt gebruikt door de vennootschap, voor een bedrag van 1.069.000 EUR. Dit gedeelte van het pad werd met -113 000 EUR geherwaardeerd om de boekwaarde te laten overeenstemmen met de reële waarde op 30 september 2017. De fair value van het gedeelte dat Ascencio gebruikt werd bepaald op basis van de fair value die de deskundige heet vastgelegd voor het gedeelte dat niet door Ascencio bezet wordt maar door een derde partij.

Geen enkel van deze activa is verpand.

TOELICHTING 8: FINANCIËLE VLOTTENDE EN VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde via de resultatenrekening	772	27
Leningen en vorderingen	0	0
Overige	470	366
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.242	393
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	0

De rubriek "Activa aan reële waarde via de resultatenrekening" geeft de waardering weer van de derivaten tegen reële waarde, in overeenstemming met IAS-norm 39 "Financiële instrumenten: opname en waardering" met een positieve waarde. In het tegenovergestelde geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek op het verplichting (zie Toelichting 17).

TOELICHTING 9: CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(000 EUR)	30/09/2017		30/09/2016		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
VASTE ACTIVA	1.242	1.242	393	393	
Gestorte borgtochten	470	470	366	366	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRSCAP) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	772	772	27	27	Niveau 2
VLOTTENDE ACTIVA	7.936	7.936	8.825	8.825	
Handelsvorderingen	4.000	4.000	4.603	4.603	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.017	1.017	881	881	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	2.919	2.919	3.341	3.341	Niveau 2
TOTAAL	9.178	9.178	9.218	9.218	

(000 EUR)	30/09/2017		30/09/2016		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	195.771	197.447	202.849	205.047	
Bankschulden	185.455	187.131	186.723	188.921	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	8.302	8.302	14.231	14.231	Niveau 2
Ontvangen garanties	2.014	2.014	1.895	1.895	Niveau 2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	77.994	77.994	56.983	56.983	
Bankschulden	26.183	26.183	27.772	27.772	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	43.000	43.000	21.000	21.000	Niveau 2
Handelsschulden	6.292	6.292	6.453	6.453	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	2.519	2.519	1.758	1.758	Niveau 2
TOTAAL	273.765	275.441	259.832	262.030	

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) marktprijznoteringen 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-waarneembare 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 kostprijs;
- Voor de leningen met een variabele rente wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kostprijs;
- Voor de leningen met een vaste rente komt de reële waarde overeen met de contante waarde van kapitaal- en rentestromen.
- Voor de derivaten wordt de reële waarde bepaald door een actualisering van de toekomstige stromen die worden geraamd op basis van rentecurves.

TOELICHTING 10: KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

(000 EUR)	Meer dan 90 dagen	30 tot 90 dagen	0 tot 30 dagen	Niet- vervallen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	93	43	38	3.654	3.828
Dubieuze klanten	660	0	0	0	660
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-488	0	0	0	-488
STAND PER 30/09/2017	265	43	38	3.654	4.000
Niet-dubieuze vorderingen	59	63	34	4.310	4.466
Dubieuze klanten	387	0	0	0	387
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-250	0	0	0	-250
STAND PER 30/09/2016	196	63	34	4.310	4.603

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

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van 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 2017 bedroegen de dubieuze vorderingen 660.000 EUR (tegenover 387.000 EUR op 30 september 2016). Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 488.000 EUR (tegenover 250.000 op 30 september 2016). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30 september 2017 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de dubieuze vorderingen waarop geen waardeverminderingen worden geboekt (172.000 EUR) is ofwel gegarandeerd door huurwaarborgen afgegeven door de huurders, of komt overeen met het bedrag van de Franse btw die enkel verschuldigd is wanneer de vordering effectief betaald wordt.

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

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

De waardeverminderingen evolueerden als volgt:

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	250	481
Dotaties	323	132
Aanwendungen	-84	-318
Terugnemingen	-1	-45
Overname dochterondernemingen	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	488	250

TOELICHTING 11: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Belastingen	955	237
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Overige	1.017	644
TOTAAL	1.972	881

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

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

TOELICHTING 12: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	95	115
Overige	234	233
TOTAAL	329	348

TOELICHTING 13: MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Geplaatst kapitaal	38.986	38.188
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
TOTAAL	38.069	37.271

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 30 september 2017 38.986.000 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.497.594 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 251 843.000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremies zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2017 bedragen respectievelijk 38.069.000 EUR en 248.975.000 EUR na aftrek van de kapitaalverhogingskosten (bij oprichting van de Vennootschap en naar aanleiding van latere kapitaalsverhogingen).

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

Aantal aandelen bij oprichting van de vennootschap	2.500
Splitsing door vier van het aandeel op 23 oktober 2006	10.000
Aandelen uitgegeven ter gelegenheid van de samenstelling van het vermogen van de vennootschap in 2006	2.968.125
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 3 november 2010	1.192.250
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 17 december 2012	53.186
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 31 maart 2014	1.811.169
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 26 februari 2015	145.538
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 26 februari 2016	181.918
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 19 december 2016	132.908
AANTAL AANDELEN OP 30 SEPTEMBER 2017	6.497.594

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

TOELICHTING 14: VOORZIENINGEN

(in 000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Pensioenen	0	0
Overige	105	256
TOTAAL	105	256

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" in 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 te Couillet.

Op 30 september 2017 bestaan de voorzieningen (105.000 EUR) uitsluitend uit een bedrag voor de sanering van een site, zoals beschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren - 4. Risico's verbonden aan regelgeving en overige" in het jaarverslag.

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	256	652
Dotaties	0	0
Aanwendingen	-151	-396
Terugnemingen	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	105	256

De aanwendingen van voorzieningen gedurende het boekjaar betreffen de voorziening voor de sanering van 133.000 EUR en de voorziening voor werken in Couillet van 18.000 EUR.

TOELICHTING 15: KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Langlopende financiële schulden	185.455	186.723
a. Kredietinstellingen	183.887	184.577
b. Financiële leasing	1.568	2.146
Kortlopende financiële schulden	69.183	48.772
a. Kredietinstellingen	25.590	27.204
b. Financiële leasing	593	568
c. Overige - Thesauriebewijzen	43.000	21.000
TOTAAL	254.638	235.495

De financiële schulden per 30 september 2017 bedragen 254.638.000 EUR. Het betreft vier soorten financiering:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 199.900.000 EUR
- financiële leasingschulden: 2.161.000 EUR
- investeringskredieten: 9.577 EUR
- thesauriebewijzen: 43.000.000 EUR

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

(000 EUR)	Datum	Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2016	200.250	25.250	100.000	75.000
	30/09/2017	199.900	23.700	105.000	71.200
Financiële leasingschulden	30/09/2016	2.714	568	1.856	290
	30/09/2017	2.161	578	1.582	0
Investeringskredieten	30/09/2016	11.531	1.954	5.818	3.759
	30/09/2017	9.577	1.890	4.823	2.865
Thesauriebewijzen	30/09/2016	21.000	21.000	0	0
	30/09/2017	43.000	43.000	0	0
TOTAAL	30/09/2016	235.495	48.772	107.674	79.049
	30/09/2017	254.638	69.168	111.405	74.065

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 2017.

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Total
Op 30/09/2016	51.789	115.051	80.764	247.604
Op 30/09/2017	71.928	118.291	74.835	265.054

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 30 september 2017 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 275,5 miljoen EUR bij zes financiële instellingen (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, Caisse d'Epargne Nord Europe et Société Générale). Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tusschen 2017 en 2024.

Op 30 september 2017 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 75,6 miljoen EUR.

Investeringskredieten:

Op 30 september 2017 beschikt Ascencio over 9,6 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tusschen 2017 en 2027. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

Thesauriebewijzen:

Om de gemiddelde kostprijs van haar schuldenlast te beperken heeft Ascencio sinds juni 2016 een Commercial Paper-programma uitgegeven voor een bedrag van maximum 50 miljoen EUR. Op 30 september 2017 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 43 miljoen EUR. Om het risico in te dekken dat uitstaande thesauriebewijzen niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten (zie hierboven) te beschikken over een opneembaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen.

Schulden met vaste rente – Schulden met variabele rente

De financiële schulden per 30 september 2017 bestaan uit:

- 197.854.000 EUR schulden met variabele rente (zonder rekening te houden met de IRS (Interest Rate Swap)).
- 56.784.000 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 en van de marktrente per 30 september 2017 wordt de reële waarde van de financiële schulden aan vaste rente geschat op 57.070.000 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 financiële schulden

Tijdens het boekjaar 2016/2017 is de gemiddelde kost van de schuldenlast (inclusief marges, de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening) verder gedaald en bedraagt:

- 2,94% na impact van de renteafdekkingsinstrumenten (inclusief rentelasten betaald in het kader van de IRS)
- 1,25% 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: FINANCIËLE INSTRUMENTENDERIVATEN

De schulden van de vennootschap bestaan op 30 september 2017 voor 77,7% uit leningen tegen variabele rente. Om de aan deze financieringsvorm verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet, dat erop gericht is de rente met betrekking tot minimum 70% van haar financiële schulden af te dekken over een horizon van meerdere jaren.

Op 30 september 2017, was de afdekking van het renterisico als volgt opgebouwd:

- 24 IRS-contracten (Interest Rate Swap), waaronder een callable IRS, voor een globaal notioneel bedrag van 380.000.000 EUR, waarvan 120.000.000 EUR op 30/09/2017 effectief gebruikt werden en 260.000.000 later effectief zullen zijn.
- 7 CAP's met een notioneel bedrag van 110.000.000 EUR, waarvan 40.000.000 EUR effectief waren op 30/09/2017 en 70.000.000 EUR op latere datum effectief worden.

Op basis van de financiële schuldenlast op 30 september 2017 en van de renteafdekkingsinstrumenten die op dezelfde datum actief worden gebruikt, bedraagt de afdekkingsratio⁴² 85,1%.

⁴² Afdekkingsratio = (Schulden met vaste rentevoet + Notioneel bedrag van de IRS-contracten + Notioneel bedrag van de CAP's) / Totale financiële schuld.
De afdekkingsratio 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 (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlottende rente	Referentierentevoet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						30/09/2017	30/09/2016
IRS callable	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	3-maands Euribor	-1.780	-4.167
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	3-maands Euribor	-206	-418
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands Euribor	-318	-545
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands Euribor	-160	-274
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-463	-706
IRS	10.000	03/07/2013	03/07/2020	1,50%	3-maands Euribor	-463	-750
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-850	-1.179
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-3.616	-4.823
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands Euribor	-191	-292
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands Euribor	-77	-129
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	3-maands Euribor	-81	-112
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands Euribor	-75	-184
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	62	-181
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	78	-163
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	77	-168
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	83	-92
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	213	-47
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	96	0
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	12	0
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2022	0,41%	3-maands Euribor	21	0
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-22	0
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	10	0
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	26	0
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	23	0
Aangekochte CAP	20.000	31/12/2015	31/12/2017	0,25%	3-maands Euribor	0	0
Aangekochte CAP	20.000	30/06/2017	30/06/2016	0,15%	3-maands Euribor	47	0
Aangekochte CAP	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	3-maands Euribor	1	5
Aangekochte CAP	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands Euribor	9	9
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands Euribor	8	6
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	3-maands Euribor	5	6
Aangekochte CAP	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	3-maands Euribor	2	0

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 derivaten wordt op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waar die instrumenten werden verworven.

Per 30 september 2017 werd bij het financiële resultaat een opbrengst van 6,58 miljoen EUR (tegenover een opbrengst van 0,16 miljoen EUR per 30 september 2016) 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 1.855.000 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 : 4.267.000 EUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar : 9.572.000 EUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar : 2.091.000 EUR

TOELICHTING 17: ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	8.302	14.231
Overige	2.014	1.895
TOTAAL	10.316	16.126

De rubriek "Overige" bestaat voornamelijk uit ontvangen huurgaranties.

TOELICHTING 18: HANDESSCHULDEN EN ANDERE LANGLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Handelsschulden	0	0
Overige	0	428
TOTAAL	0	428

TOELICHTING 19: UITGESTELDE BELASTINGEN – VERPLICHTINGEN

Op 30/09/2016 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.

Op 30 september 2017 bevatte deze rubriek, naast de Franse uitgestelde belastingen (539.000 EUR) het geschatte bedrag van de exit-taks die zou verschuldigd zijn wanneer dochtervennootschapp Rix Retail SA zou opgaan in Ascencio (2.696.000 EUR).

TOELICHTING 20: ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Leveranciers	5.560	5.643
Huurders	732	810
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.519	1.758
TOTAAL	8.811	8.211

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 Belgische en Spaanse dochtervennootschappen die onderworpen zijn onderworpen aan het gewone tarief van de lokale vennootschapsbelasting.
- voorzieningen voor vakantiegeld en eindejaarspremies.

TOELICHTING 21: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	35	38
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.565	1.242
Overige	0	0
TOTAAL	1.600	1.280

De rubriek "Gelopen, 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 geprorateerde interesten.

TOELICHTING 22: HUURINKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Huur	41.009	38.954
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-227	-124
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	5
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	40.782	38.835

TOELICHTING 23: MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	331	132
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1	-45
TOTAAL	330	87

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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.277	1.848
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.891	3.901
TOTAAL	6.168	5.749

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

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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.389	-2.025
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.889	-3.817
TOTAAL	-6.278	-5.842

TOELICHTING 26: TECHNISCHE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Recurrente technische kosten		
- Herstellingen	-690	-808
- Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
- Verzekeringspremies	0	-3
Niet recurrente technische kosten		
- Grote herstellingen	-308	-241
- Schadegevallen	0	0
TOTAAL	-998	-1.053

Technische kosten zijn 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: COMMERCIELE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Makelaarscommissies	-87	-41
Publiciteit en Marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-7	-14
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-68	-40
TOTAAL	-162	-95

TOELICHTING 28: BEHEERKOSTEN VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
(Externe) beheervergoedingen	-108	-171
Interne beheerkosten van de gebouwen	-865	-859
TOTAAL	-973	-1.030

TOELICHTING 29: ANDERE VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Verzekeringen	-36	-34
Taksen en belastingen ten laste van de vennootschap	-63	-65
Vastgoedrenting, erfpachtrecht, huurlasten	-181	-105
Overige	0	0
TOTAAL	-280	-204

TOELICHTING 30: ALGEMENE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Personeelskosten	-975	-835
Vergoeding van de Statutaire zaakvoerder	-858	-815
Bestuurdersvergoedingen	-147	-130
Werkingskosten	-596	-416
Erelonen	-460	-706
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-295	-269
Afschrijvingen	-65	-65
TOTAAL	-3.397	-3.235

TOELICHTING 31: ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Andere operationele opbrengsten	13	37
Andere operationele kosten	-3	-12
TOTAAL	10	25

TOELICHTING 32: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	0	-234
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	0	354
TOTAAL	0	120

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	0	21.865
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-21.745
TOTAAL	0	120

TOELICHTING 33: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.254	24.705
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.681	-9.700
TOTAAL	8.573	15.005

TOELICHTING 34: FINANCIËLE OPBRENGSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Geïnde interesten en dividenden	3	1
TOTAAL	3	1

TOELICHTING 35: NETTO INTERESTKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
(-) Nominale rentelasten op leningen	-2.849	-3.158
(-) Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden	0	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.316	-4.149
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4.316	-4.149
(+) Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
(-) Andere interestkosten	0	0
TOTAAL	-7.165	-7.307

TOELICHTING 36: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Bankkosten en andere commissies	-370	-204
TOTAAL	-370	-204

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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	6.584	162
TOTAAL	6.584	162

TOELICHTING 38: VENNOOTSCHAPSBELASTING

	30/09/2017	30/09/2016
MOEDERVENNOOTSCHAP		
Resultaat vóór belastingen	41.529	40.472
Vrijgesteld resultaat ingevolge het fiscaal statuut dat van toepassing is op de vennootschap	-41.529	-40.472
Belastbaar resultaat	0	0
Belasting tegen het gewone tarief	0	0
Andere belastingen	-145	-117
Uitgestelde belastingen	-187	-118
DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN		
Opeisbare belastingen	-312	-225
TOTAAL	-644	-461

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 "Moedervernootschap - Andere belastingen" omvat de bronheffing van 5% op het statutair nettoresultaat van het Franse bijkantoor, vastgesteld op basis van de Franse boekhoudnormen.

De opeisbare belastingen van de dochtervennootschappen omvatten de vennootschapsbelasting van de dochtervennootschappen die niet onder hetzelfde statuut als de vennootschap actief zijn:

- de Belgische dochtervennootschap Rix Retail SA is onderworpen aan de gewone Belgische vennootschapsbelasting van 33,99%.
- ook de dochtervennootschap Ascencio Iberia SA is onderworpen aan het gewone Spaanse belastingstelsel (25%).

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

TOELICHTING 39: EXIT-TAKS

In 2015/2016 vertegenwoordigde het bedrag van 50.000 EUR het verschil tussen het bedrag van de exit-taks dat werd opgenomen bij de fusie door opslorping van de dochtervennootschap Primmodev SA en het oorspronkelijk bedrag van de voorziening.

TOELICHTING 40: RESULTAAT PER AANDEEL

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

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

	30/09/2017	30/09/2016
Nettoresultaat van het boekjaar - (000 EUR)	41.197	40.237
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.497.594	6.364.686
Resultaat per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)	6,34	6,32

Het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op 30 september 2017 bestond uit

- bij aanvang van het boekjaar uit 6.364.686 bestaande aandelen;
- uit 132.908 nieuw uitgegeven op 19 december 2016 aandelen die deelgerechtigd zijn aan het resultaat vanaf 1 oktober 2016, voor 100%.

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

- bij aanvang van het boekjaar uit 6.182.768 bestaande aandelen;
- uit 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.

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Huurinkomsten		
Mestdagh NV	4.020	3.772
Equilis NV	70	66
Aankopen van diensten		
Equilis NV	0	0
Vergoeding van de zaakvoerder	858	815
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	147	130
Activa		
Handelsvorderingen Mestdagh NV	441	217
Handelsvorderingen Equilis NV	9	1

De vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder zijn vermeld in Toelichting 42 hierna.

Bovendien heeft Ascencio in de loop van het boekjaar overeenkomsten afgesloten met tegenpartijen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, verbonden partijen waren:

- de aankoop van de bedrijven Equilis GST SA (onrechtstreeks in handen van Carl, Eric en John Mestdagh) en Too'Gezer Bvba van alle aandelen van de vennootschap Rix Retail met een erfpachtrecht op fase I van het winkelcomplex 'Les Papeteries de Genval' aan de Avenue Franklin Roosevelt 100 in Rixensart.
- de toekenning aan de vennootschap Mestdagh SA van een vruchtgebruik op de te bouwen winkelunit op de mede-eigendom 'Nautilus' in Anderlecht, Industrielaan.

Deze transacties werden gesloten conform de artikels 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en zijn vermeld in het beheersverslag (Verklaring inzake deugdelijk bestuur).

TOELICHTING 42: VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio NV is vastgelegd op 4% van het uitgekeerd brutodividend, zijnde 858.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (815.000 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 uitbetaald aan de bestuurders voor hun aanwezigheid op de zittingen van de raad van bestuur, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité bedroegen 147.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 130.000 EUR voor 2015/2016). 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.

Tot slot bedroeg de vergoeding van de effectieve leidinggevendenden van de vennootschap, namelijk Bvba Somabri, Stéphanie Vanden Broecke en Michèle Delvaux, het afgelopen boekjaar 683.000 EUR. Dit bedrag is exclusief de vertrekvergoeding van 240 000 EUR van de Bvba Somabri bvba omwille van de opzegging van haar managementovereenkomst.

TOELICHTING 43: DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
ETUDIBEL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Ondernemingsnummer BE 883 633 970	100%	Nihil
RIX RETAIL S.A. - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Ondernemingsnummer BE 536 582 323	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

(000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
Audit van de rekeningen	42	47
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	5	215
TOTAAL	47	262

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 AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van uw vennootschap (de “vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 31 januari 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 30 september 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio SCA uitgevoerd gedurende 10 opeenvolgende boekjaren.

Auditverslag over de geconsolideerde rekeningen

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 30 september 2017 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de staat van het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverstopping, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 625.414 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 41.197 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel van de Groep op 30 september 2017 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden 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 als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaften geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?
De Waardering van de vastgoedbeleggingen	
<ul style="list-style-type: none"> Op 30 september 2017 bezit en beheert Ascencio een portefeuille van vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 613.3 miljoen. Dit vertegenwoordigt 98% van de totale geconsolideerde balans. Veranderingen in de waarde van de vastgoedportefeuille hebben een aanzienlijke impact op de geconsolideerde nettowinst en het eigen vermogen. 	<ul style="list-style-type: none"> We evalueerden het beoordelings- en goedkeuringsproces van de taken uitgevoerd door de vastgoeddeskundigen dat door de Groep werd opgezet.
<ul style="list-style-type: none"> De portefeuille omvat verhuurde gebouwen alsook gebouwen in aanbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de vastgoeddeskundigen beoordeeld.
<ul style="list-style-type: none"> De Groep doet driemaandelijks beroep op onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille tegen reële waarde te waarderen. Deze deskundigen worden aangesteld door de groepsdirectie. Ze hebben een bevestigde kennis van de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is. 	<ul style="list-style-type: none"> We hebben ook de belangrijkste veronderstellingen vergeleken met marktgegevens of vergelijkbare vastgoedtransacties aangegeven door vastgoeddeskundigen, met name met betrekking tot de kapitalisatiepercentages en huurprijzen.
<ul style="list-style-type: none"> De portefeuille (exclusief projectenontwikkelingen) wordt tegen reële waarde gewaardeerd. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methodologie, maar rekening houdend met alle kosten die nodig zijn voor de afwerking van de projectontwikkeling en met een risicopremie gerelateerd aan de risico's van projectrealisatie. De belangrijkste gegevens van de waarderingsoefening zijn de kapitalisatiepercentages en de huidige markthuren, die worden beïnvloed door markttrends, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk gebouw in de portefeuille. 	<ul style="list-style-type: none"> We hebben de bedragen in de waarderingsverslagen van de vastgoeddeskundigen vergeleken met de boekhoudgegevens en deze vervolgens met de jaarrekening gereconcilieerd.
<ul style="list-style-type: none"> De waardering van de portefeuille is onderhevig aan belangrijke beoordelingen en is gebaseerd op een aantal aannames. De onzekerheden met betrekking tot de schattingen en beoordelingen, gecombineerd met het feit dat een klein procentueel verschil in individuele vastgoedwaarderingen een globaal effect zou kunnen hebben op de winst- en verliesrekening en de balans, verdienen bijzondere aandacht in de context van onze controlewerkzaamheden. 	<ul style="list-style-type: none"> Met de hulp van een lid van ons team van vastgoedwaarderingsspecialisten hebben we het waarderingproces, de portfolioprestaties, de belangrijkste veronderstellingen en beoordelingen, met name voor kapitalisatiepercentages en huurprijzen, nagezien en in vraag gesteld.
	<ul style="list-style-type: none"> In het kader van onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de acquisities en verkopen van vastgoedbeleggingen, hebben we belangrijke contracten en de documentatie van de boekhoudkundige verwerking, die op deze transacties toegepast wordt, beoordeeld.
	<ul style="list-style-type: none"> Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid van de informatie te beoordelen die aan onafhankelijke deskundigen over huurinkomsten, essentiële kenmerken van huurovereenkomsten en huurcontracten werd verstrekt.
	<ul style="list-style-type: none"> We verwijzen naar de financiële overzichten, inclusief de toelichtingen bij de financiële overzichten: Noot 1, Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving en Toelichting 6, Vastgoedbeleggingen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan met betrekking tot de geconsolideerde jaarrekening

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

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het beoordelen van het vermogen van de Groep om de continuïteit van de activiteiten te waarborgen, voor het verstrekken, in voorkomend geval, van informatie over de continuïteit en voor de toepassing van het continuïteitsbeginsel, tenzij het bestuursorgaan van plan is de Groep te liquideren of de activiteiten stop te zetten of indien het niet in staat is een ander realistisch alternatief voor te stellen.

Verantwoordelijkheid van de commissarissen met betrekking tot de audit van de geconsolideerde jaarrekening.

Het is onze doelstelling om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat een auditverslag met ons oordeel te af te leveren. Een redelijke mate van zekerheid komt overeen met een hoge mate van zekerheid, maar biedt geen garantie dat een audit in overeenstemming met de ISA's altijd een bestaande materiële anomalie zal opsporen. Anomalieën kunnen het gevolg zijn van fraude of fouten en worden geacht materieel te zijn wanneer redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij de economische beslissingen die gebruikers van de geconsolideerde jaarrekening op basis daarvan nemen, individueel of cumulatief zullen beïnvloeden.

Tijdens een audit uitgevoerd in overeenstemming met de ISA's, maken wij gebruik van onze professionele oordeelsvorming en wel met een kritische houding. Daarenboven:

- wij identificeren en beoordelen de risico's verbonden aan afwijkingen van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of fouten, bepalen en implementeren auditwerkzaamheden als antwoord op deze risico's en verkrijgen voldoende gepaste controle-informatie om ons een oordeel te kunnen vormen. Het risico op onopgemerkte materiële anomalieën als gevolg van fraude is groter dan het risico op onopgemerkte anomalieën van materieel belang als gevolg van een vergissing, aangezien fraude kan leiden tot collusie, vervalsing, opzettelijk nalaten, verkeerde voorstelling of omzeiling van de interne controle;
- wij maken ons vertrouwd met de interne controle van de groep om auditprocedures op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de efficiëntie van de interne controle van de Groep.
- wij beoordelen de geschiktheid van de gehanteerde boekhoudmethodes en de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte boekhoudkundige schattingen, alsmede de door deze laatste verstrekte informatie;
- wij besluiten dat de toepassing van het boekhoudkundig continuïteitsbeginsel door het bestuursorgaan passend is en op basis van de verzamelde gegevens of er al dan niet aanzienlijke onzekerheid bestaat over gebeurtenissen of situaties die een belangrijke twijfel kunnen doen rijzen over het vermogen van de Groep om zijn activiteiten verder te zetten. Indien wij tot het besluit komen dat er een aanzienlijke onzekerheid bestaat, dienen wij de aandacht van de lezers van ons verslag te vestigen op de inlichtingen verstrekt in de geconsolideerde jaarrekening omtrent deze onzekerheid of, indien deze inlichtingen niet toereikend zijn, een gewijzigde verklaring af te leggen. Onze besluiten zijn gesteund op de tot op de datum van onze verklaring als commissaris verzamelde gegevens. Nochtans zijn er toekomstige omstandigheden of evenementen die de Groep haar activiteiten zou kunnen doen stopzetten;
- wij beoordelen de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening en beoordelen of deze een getrouw beeld geeft van de onderliggende verrichtingen en gebeurtenissen;
- wij verzamelen voldoende en gepaste informatie over de financiële gegevens van de entiteiten of activiteiten van de Groep om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor het beheer, het toezicht en de uitvoering van de audit op groepsniveau. Wij aanvaarde de volledige verantwoordelijkheid voor de in dit verslag uitgebrachte opinie.

Wij brengen verslag uit aan het auditcomité, in het bijzonder over de reikwijdte van de auditwerkzaamheden en het geplande tijdschema voor voltooiing, alsook over de belangrijke bevindingen van onze audit, met inbegrip van eventuele materiële tekortkomingen in de interne controle.

Ook geven wij het auditcomité een verklaring dat wij de relevante deontologische regels inzake onafhankelijkheid hebben nageleefd en delen hen desgevallend alle relaties en andere factoren mee waarvan redelijkerwijze kan worden aangenomen dat zij een invloed hebben op onze onafhankelijkheid en alle vrijwaringsmaatregelen die daarmee verband houden.

Onder de punten die aan het auditcomité zijn meegedeeld, identificeren wij de belangrijkste punten die tijdens de audit van de geconsolideerde rekeningen van het boekjaar aan de orde zijn gesteld en die derhalve de kernpunten van de audit zijn. We beschrijven deze punten in ons auditverslag, behalve wanneer de wet of de regelgeving de publicatie ervan verbiedt.

Verslag over andere wettelijke en reglementaire verplichtingen

Verslag van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige informatie in het jaarverslag.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en in overeenstemming met de Belgische bijkomende standaard (herziene versie) van de ISA's (International Standards on Auditing) van toepassing in België, is het onze verantwoordelijkheid om in hun materiële aspecten het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere inlichtingen vervaardigt in het jaarverslag te verifiëren, alsook om over deze elementen verslag uit te brengen.

Punten met betrekking tot het beheerverslag en overige informatie in het jaarverslag

Na onze specifieke controles is naar ons oordeel dit beheerverslag in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening over hetzelfde boekjaar en opgesteld in overeenstemming met artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In het kader van onze audit van de geconsolideerde rekeningen moeten wij tevens beoordelen, met name op basis van onze kennis

opgedaan tijdens deze audit, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, namelijk onjuist geformuleerde of anderszins misleidende informatie. Op basis van onze werkzaamheden kunnen wij u geen afwijkende anomalieën melden.

Vermeldingen met betrekking tot onafhankelijkheid

Wij hebben geen taken uitgevoerd die in tegenspraak zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en we zijn in de uitvoering van ons mandaat onafhankelijk gebleven ten overstaan van de vennootschap.

Erelonen voor bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke audit van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct gewaardeerd en verdeeld in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Overige vermeldingen

Dit verslag stemt overeen met de inhoud van ons aanvullend verslag bestemd voor het auditcomité zoals bedoeld in artikel 11 van verordening (EU) Nr. 537/2014.

Zaventem, 8 december 2017



De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ACTIVA (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	41	81
C Vastgoedbeleggingen	442.311	431.244
D Andere materiële vaste activa	1.102	1.224
E Financiële vaste activa	98.461	61.878
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen – activa	0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA	541.915	494.426
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	0	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	2.787	3.389
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	52.012	67.605
F Kas en kasequivalenten	2.457	1.976
G Overlopende rekeningen	147	186
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	57.403	73.156
TOTAAL ACTIVA	599.317	567.582

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	30/09/2017	30/09/2016
EIGEN VERMOGEN		
A Kapitaal	38.069	37.271
B Uitgiftepremies	248.975	242.240
C Reserves	17.875	-1.881
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	30.522	13.511
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-10.389	-10.389
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-14.327	-14.489
<i>m. Andere reserves</i>	12.070	9.486
D Nettoresultaat van het boekjaar	41.197	40.237
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	346.116	317.867
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	176.042	192.914
A Voorzieningen	105	256
B Langlopende financiële schulden	166.568	177.146
<i>a. Kredietinstellingen</i>	165.000	175.000
<i>b. Financiële leasing</i>	1.568	2.146
C Andere langlopende financiële verplichtingen	8.831	15.160
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	538	352
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	77.159	56.801
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	67.293	46.818
<i>a. Kredietinstellingen</i>	23.700	25.250
<i>b. Financiële leasing</i>	593	568
<i>c. Andere</i>	43.000	21.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.282	8.726
<i>a. Exit taks</i>	0	2.396
<i>b. Andere</i>	8.282	6.331
E Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	1.584	1.257
TOTAAL VERPLICHTINGEN	253.201	249.715
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	599.317	567.582

(000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
I	Huurinkomsten	29.847	29.203
III	Met verhuur verbonden kosten	-185	-107
NETTO HUURRESULTAAT		29.662	29.096
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.339	4.219
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.433	-4.302
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-44	17
VASTGOEDRESULTAAT		29.524	29.030
IX	Technische kosten	-737	-1.001
X	Commerciële kosten	-97	-74
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-261	-203
XII	Beheerkosten vastgoed	-951	-992
XIII	Andere vastgoedkosten	-122	-149
VASTGOEDKOSTEN		-2.168	-2.419
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		27.356	26.611
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-3.225	-3.034
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	366	228
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		24.498	23.805
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-422
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.159	11.399
OPERATIONEEL RESULTAAT		30.657	34.782
XX	Financiële inkomsten	8.901	8.965
XXI	Netto interestkosten	-6.677	-6.853
XXII	Andere financiële kosten	-349	-192
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.997	3.769
	- Variatie in de waarde van afdekkingsinstrumenten	6.584	162
	- Aandeel van de variatie in de waarde van financiële deelnemingen in verband met onroerende goederen	2.413	3.607
FINANCIËEL RESULTAAT		10.872	5.689
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		41.529	40.472
XXV	Vennootschapsbelasting	-332	-235
XXVI	Exit taks	0	0
BELASTINGEN		-332	-235
NETTORESULTAAT		41.197	40.237
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)		6,47	6,32

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
I	NETTORESULTAAT	41.197	40.237
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING		
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-603
B	Andere elementen van het globaal resultaat (*)	-113	369
GLOBAAL RESULTAAT		41.084	40.003

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

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
A	NETTORESULTAAT	41.197	40.237
B	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	19.755	19.870
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	8.572	15.005
	- boekjaar	8.572	15.005
	- 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 een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
4.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
5.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	6.584	162
	- boekjaar	6.584	162
	- 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 een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
	- boekjaar	0	0
	- vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	4.599	4.703
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	21.033	11.652
D	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	409	8.715

UITKERINGSVERPLICHTING OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 BETREFFENDE DE GVV		30/09/2017 (000 EUR)	30/09/2016 (000 EUR)
STATUTAIR NETTORESULTAAT		41.197	40.237
(+)	Afschrijvingen	65	65
(+)	Waardeverminderingen	185	107
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)	-2.413	-3.607
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)	-6.584	-162
(+/-)	Andere niet-monetaire resultaten (Andere niet-monetaire bestanddelen)	0	0
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	0	422
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-6.159	-11.399
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		26.291	25.663
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ⁽¹⁾ op vastgoed	0	-10.822
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden(*) op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	-276
(+)	Gerealiseerde meerwaarden(*) op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)		0	-11.098
TOTAL ((A + B) x 80%)		21.033	11.652
(-)	DALING VAN DE SCHULDENLAST	0	0
UITKERINGSVERPLICHTING		21.033	11.652
UITGEKEERD BEDRAG		21.442	20.367
⁽¹⁾ Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.			
% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG		81,56%	79,36%

(000 EUR)	Reserves							Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo van de variaties in reële waarde afdekkingsinstrumenten niet-IFRS	Andere reserves			
STAND 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	
Kapitaalsverhoging	1.091	8.185					-9.316	-40	
Nettoresultaat							40.237	40.237	
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			369	-603				-233	
Herindeling van de reserves			6.895			-6.895		0	
Aanpassing van de reserves						-13		-13	
STAND PER 30/09/2016	37.271	242.240	13.511	-10.389	-14.489	9.486	40.237	317.867	

(000 EUR)	Reserves							Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	Saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo van de variaties in reële waarde afdekkingsinstrumenten niet-IFRS	Andere reserves			
STAND PER 30/09/2016	37.271	242.240	13.511	-10.389	-14.489	9.486	40.237	317.867	
Dividenduitkering							-12.799	-12.799	
Toevoeging aan de reserves			15.005		162	4.703	-19.870	0	
Kapitaalsverhoging	797	6.735					-7.568	-36	
Nettoresultaat							41.197	41.197	
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-113					-113	
Herindeling van de reserves			2.119			-2.119		0	
Aanpassing van de reserves								0	
STAND PER 30/09/2017	38.069	248.975	30.522	-10.389	-14.327	12.070	41.197	346.116	

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 Marcellis, 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 financiële 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 overdracht, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het door de vennootschap aangenomen risicobeheerbeleid en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in gelijk welke munteenheid onder de vorm van zicht- of termijndeposito's of onder de vorm van elk 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 financiële leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in financiële easing 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 38.985.564 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 6.497.594 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde die elk één zes miljoen vierhonderdzevenennegentigduizend vijfhonderdvierennegentigste 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 categorie van activa is geen enkel recht, voorrecht noch beperking verbonden.

Toegestaan kapitaal

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 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 tweemaal 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 34.334.424 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 (22^e) 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 (14^e) 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 (14^e) 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 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 (6^e) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. In aanvulling op de bovenvermelde registratieprocedure moeten de aandeelhouders Ascencio uiterlijk op de zesde (6^e) 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 (6^e) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering worden verstuurd naar de maatschappelijke zetel van Ascencio.

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

Vereiste handelingen om de rechten van aandeelhouders te wijzigen

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

Wijziging van het aandeelhouderschap van Ascencio NV – Zeggenschapswijziging

Om het aandeelhouderschap van Ascencio NV een duurzaam karakter te geven, hebben de referentieaandeelhouders elkaar onderling een recht van voorkoop toegekend op de aandelen van Ascencio NV die zij bezitten⁴³.

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

De belangrijkste regels voor deze opties worden hieronder opgesomd:

- AG beschikt over een koopoptie op de aandelen van Ascencio NV die in het bezit zijn van Carl, Eric en John Mestdagh; deze koopoptie kan worden uitgeoefend indien (i) Carl, Eric en John Mestdagh (en in voorkomend geval hun respectieve familieleden of de voor 100% door hen gecontroleerde vennootschappen die aandelen van de statutaire zaakvoerder bezitten) geen nieuwe enige vertegenwoordiger aanduiden ten aanzien van AG binnen drie maanden na afloop van het mandaat van Carl Mestdagh in die hoedanigheid, (ii) 51% van de aande-

len van de statutaire zaakvoerder niet langer in het bezit is van Carl, Eric en John Mestdagh, van de 100% door hen gecontroleerde vennootschappen of van hun respectieve familieleden, en (iii) minstens 5% van de aandelen van de vennootschap niet langer in het bezit zijn van de leden van de familie Mestdagh wier naam vermeld staat op een lijst die neergelegd werd bij de raad van bestuur van Ascencio NV.

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

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

Bepaling met betrekking tot de leden van de bestuursorganen, leidinggevende en toezichhoudende 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 19 december 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 na voorafgaande toestemming van de FSMA. Hij oefent eveneens een dubbele controle uit.

Eerzijds 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

43. 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 Mestdagh worden overgedragen aan een lid van hun familie of aan een voor 100% door hen gecontroleerde vennootschap, en (ii) indien aandelen van Ascencio NV door AG worden overgedragen aan een vennootschap die volledig door haar wordt gecontroleerd.

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 in de Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J te 1930 Zaventem, werd door de gewone algemene vergadering van de vennootschap van 31 januari 2017 aangesteld voor een termijn van drie jaar, zijnde tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2020.

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 vernieuwbaar. 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 inkoop.

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 vastgoeddeskundigen van de vennootschap zijn:

BELGIË	Jones Lang LaSalle SPRL	Rod Scriverer	Marnixlaan 23 - 1000 Brussel
	Cushman & Wakefield SPRL	Ardalan Azari	Kunstlaan 58 - 1000 Brussel
	CBRE SA	Pieter Paepen	Lloyd Georgelaan 7 - 1000 Brussel
FRANKRIJK	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Valérie Parmentier	Rue de l'Hôtel de Ville 8 - 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Christophe Adam	Rue de la Boétie 40-42 - 75008 Paris
SPANJE	Cushman & Wakefield	Tony Loughran	Jose Ortega, 4 Gasset 29 - 6°Planta 28006 Madrid

Financiële dienstverlening

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

Historische informatie onder verwijzing

De jaarlijkse financiële verslagen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen van de laatste drie boekjaren worden met verwijzing opgenomen in dit document en kunnen worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel of worden gedownload op de 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

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.



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"). Het wetsontwerp tot wijziging van de wet van 12 mei 2014 werd in de voltallige Kamer van volksvertegenwoordigers gestemd op 5 oktober 2017 en wordt van kracht na de publicatie in het Belgisch Staatsblad. Bij de samenstelling van dit jaarverslag was dit wetsontwerp nog niet gepubliceerd.

Ascencio werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen waarvan de statutaire zaakvoerder, beherend venoot, 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 dochtervennootschappen.

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 het wettelijke kader 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".

Boekhoudkundige regels

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

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

Waardering

De reële waarde van een onroerend goed wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Bovendien actualiseert de deskundige deze reële waarde aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar, op grond van de 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 vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsverplichting 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 dochtervennootschappen 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 dochtervennootschappen mogen enkel een hypotheek of andere zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de groep. Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheeken, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de GVV en haar dochtervennootschappen. Daarnaast mag geen enkele verleende hypotheek, zekerheid of garantie op meer dan 75% van de waarde van het bezwaarde goed betrekking hebben.

FISCAAL STELSEL

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

De roerende voorheffing op de dividenden die worden uitgekeerd door een openbare GVV is in principe gelijk aan 30%. Deze roerende voorheffing werkt bevrijdend voor particuliere personen die in België gedomicileerd 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%. Deze exit-taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten.

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

Het belastingstelsel van de beursgenoteerde 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 bijkantoor en dochtervennootschappen 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 moedervenootschap moet de structuur hebben van een NV 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 dochtervennootschappen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd of van personenvennootschappen met een identiek doel, iv) dividenden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen 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 huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst die voortvloeit uit de verkoop van gebouwen, van effecten van personenvennootschappen en van dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel en 100% van de dividenden die hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen 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 dochtervennootschappen die voor het SIIC-stelsel hebben geopteerd, en op de effecten van personenvennootschappen die niet zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting.



VERKLARINGEN

Verantwoordelijke persoon

De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA, Ascencio NV, 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 2017 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

Verklaring met betrekking tot de bestuurders en het effectieve management

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

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

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	38.985.564 EUR
Aantal aandelen	6.497.594
Notering	Euronext Brussel
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	613 miljoen EUR
Aantal gebouwen	104
Soort gebouwen	Perifeer gelegen en andere handelspanden

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 PRESTATIE- MAATSTAVEN ("APM – ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES")

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 (Alternatieve Prestatiemaatstaven – Alternative Performance Measures) in de betekenis van de Guidelines hierover uitgevaardigd door de ESMA (Europese Autoriteit voor effecten en markten – 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 KOST 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 netto interestkosten 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, financiële 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:

		30/09/2017	30/09/2016
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		7.165	7.307
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		294	132
Kosten van de kredietopening		34	36
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	7.493	7.475
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	254.639	241.547
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	2,94%	3,09%

AFDEKKINGSRATIO

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 variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS;
- financiële schulden met variabele 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:

(000 EUR)		30/09/2017	30/09/2016
Financiële schulden aan vaste rente		56.784	58.489
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		40.000	20.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	216.784	198.489
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		37.854	37.006
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	254.638	235.495
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	85,13%	84,29%

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:

		30/09/2017	30/09/2016
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	34.216	32.870
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	40.782	38.835
OPERATIONELE MARGE	= A / B	83,9%	84,6%

NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN

Definitie:

Dit betreft het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, vermeerderd

■ met de financiële opbrengsten (rubriek XX van de resultatenrekening);
en na aftrek

■ van de netto interestkosten (rubriek XXI van de resultatenrekening);

■ van de andere financiële kosten (rubriek XXII van de resultatenrekening);

■ van 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, maar voor het resultaat op de portefeuille, voor de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva en voor exit-taks en uitgestelde belastingen.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder (zie "Nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel").

NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL

Definitie:

Dit is het nettoresultaat van kernactiviteiten gedeeld door het aantal aandelen in omloop met dividendrecht.

Toepassing:

Deze APM meet het nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel in vergelijking met het uitgekeerde dividend.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder:

	30/09/2017	30/09/2016
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	34.216	32.870
Financiële opbrengsten (000 EUR)	3	1
Netto interestkosten (000 EUR)	-7.165	-7.307
Overige financiële kosten (000 EUR)	-370	-204
Vennootschapsbelasting (000 EUR)	-644	-461
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	187	118
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN (000 EUR)	26.227	25.017
Aantal aandelen in omloop met dividendrecht	6.497.594	6.364.686
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN PER AANDEEL (EUR)	4,04	3,93

NETTOACTIEFWAARDE (NAW) ZONDER DE REELE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Definitie:

Dit is de som van de nettoactiefwaarde en van de reële waarde van de financiële instrumenten op de afsluitdatum.

Toepassing:

Deze APM meet de nettoactiefwaarde zonder rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten aangezien hun 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 (zie "intrinsieke waarde (NAW) met uitsluiting van de reële waarde van financiële instrumenten per aandeel").

NETTOACTIEFWAARDE (NAW) ZONDER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN PER AANDEEL

Definitie:

Dit is de som van de nettoactiefwaarde zonder de reële waarde van de financiële instrumenten gedeeld door het aantal aandelen in omloop met dividendrecht.

Toepassing:

Deze APM meet de nettoactiefwaarde per aandeel zonder rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten 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:

	30/09/2017	30/09/2016
Nettoactiefwaarde (NAW) (000 EUR)	346.281	318.032
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel (EUR)	53,29	49,97
Aanpassingen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	7.530	14.231
NETTOACTIEFWAARDE (NAW) ZONDER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IRS & CAP) (000 EUR)	353.811	332.263
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
NETTOACTIEFWAARDE (NAW) PER AANDEEL ZONDER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IRS & CAP) (000 EUR)	54,45	52,20

CONTRACTUELE HUREN

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 huren / Investeringswaarde).

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

VINCENT QUERTON

Chief Executive Officer
vincent.querton@ascencio.be

MICHÈLE DELVAUX

Chief Financial Officer
michele.delvaux@ascencio.be

STÉPHANIE VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Ascencio SCA

Avenue Jean Mermoz 1

Bâtiment H - Bte 4

6041 Gosselies

Tel : +32 (71) 91 95 00

Fax: +32 (71) 34 48 96

www.ascencio.be

