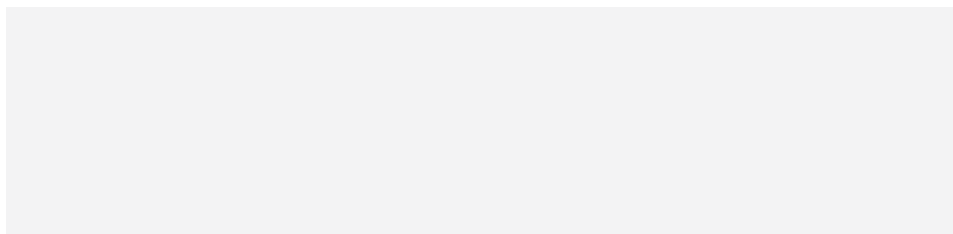


2019

# Jaarverslag

  
ascencio

[WWW.ASCENCIO.BE](http://WWW.ASCENCIO.BE)



## 04 Profiel & Verbintenissen

## 06 Brief aan de aandeelhouders

## 09 Beheerverslag

- 
- 11 Kerncijfers
  - 14 Belangrijke gebeurtenissen
  - 17 Strategie
  - 19 Vastgoedverslag
  - 61 Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening
  - 69 EPRA
  - 77 Ascencio op de beurs
  - 80 Verklaring inzake deugdelijk bestuur

## 111 Financiële verslag

- 114 Geconsolideerde jaarrekening
- 168 Verkorte statutaire jaarrekening
- 174 Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven

## 179 Risicofactoren

## 193 Algemene informatie

- 194 Identificatie
- 201 Wettelijk kader
- 204 Verklaringen



# Profiel

Ascencio, Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GJV) is een vastgoedinvesteerder gespecialiseerd in handelspannen gelegen aan de stadsrand<sup>1</sup>.

•

De Vennootschap is actief in België, Frankrijk en Spanje.

Haar portefeuille heeft een waarde 623 miljoen EUR en bestaat uit een honderdtal gebouwen met een totale oppervlakte van om en bij 410.000 m<sup>2</sup>.

Ascencio is sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussels. Op 30 september 2019 haar beurswaarde bedraagt 373 miljoen EUR.

In Frankrijk heeft Ascencio gekozen voor het SIIC-statuut; in Spanje heeft Ascencio CVA een dochtervennootschap opgericht en is in afwachting van een beslissing van de belastingadministratie omtrent een gelijkaardig statuut (het "SOCIMI-statuut")<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Ascencio is een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht ("openbare GJV") onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014. Gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, met bijhorend Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het koninklijk besluit van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GJV-wet")

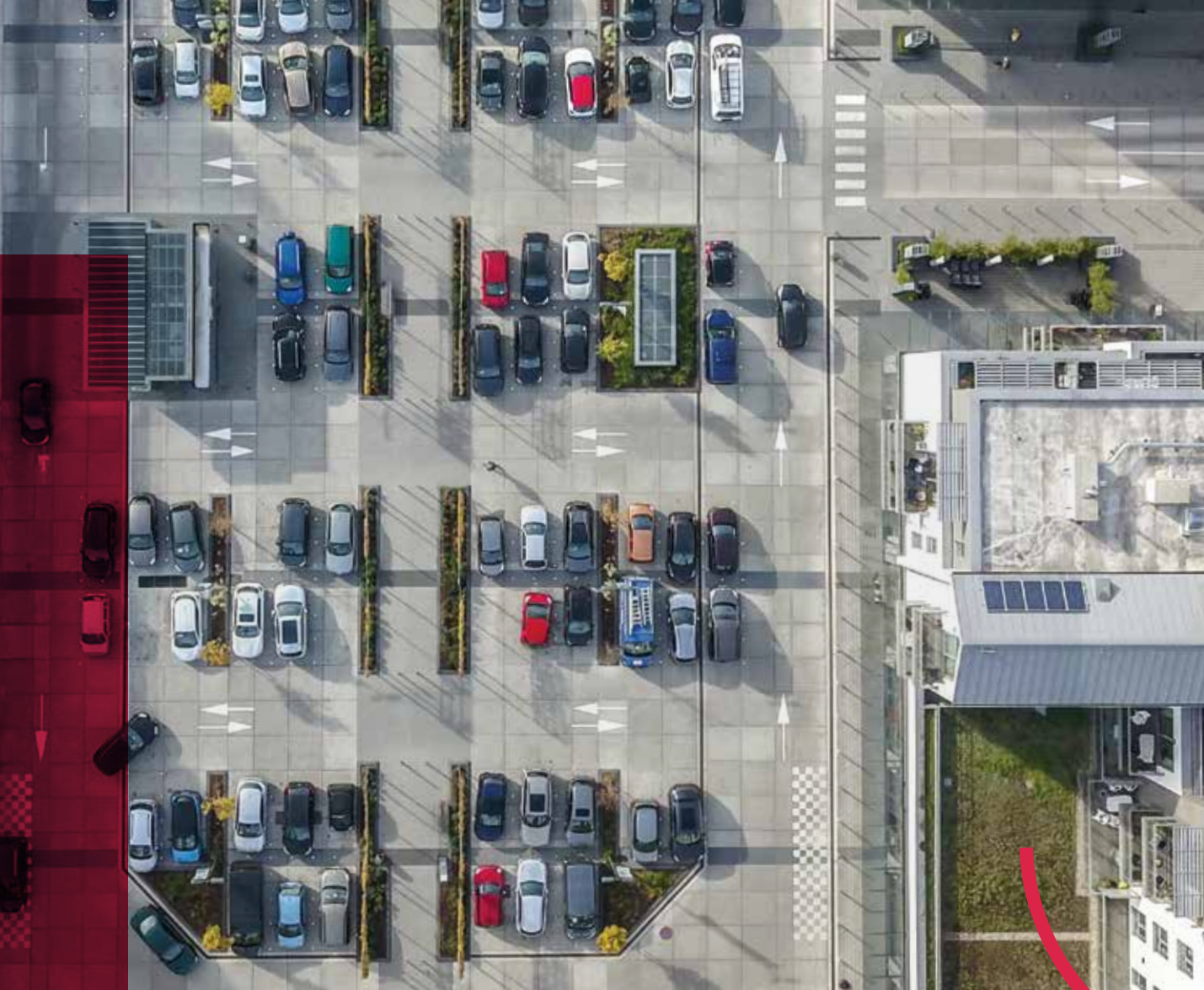
<sup>2</sup> Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

**623**  
miljoen  
EUR | Waarde van  
de portefeuille

**373**  
miljoen  
EUR | Beurswaarde

**101**  
gebouwen

**409.000** m<sup>2</sup>  
oppervlakte van  
de portefeuille



# Verbintenissen



E-COMMERCE EN  
OMNICHANNELSTRATEGIE



GEMENGD  
WINKELAANBOD



FLEXIBILITEIT VAN DE  
WINKELRUIMTES



GEMAKKELIJK BEREIKBAAR  
MET PARKING



KLANTBELEVING

# Brief aan de aandeelhouders

## Geachte aandeelhouders,

Het voorbije boekjaar werd gekenmerkt door een moeilijke politieke, economische en sociale context die voor de spelers op de retailmarkt niet meteen gunstige gevolgen had; zij werden geconfronteerd met structurele uitdagingen door de veranderingen in het gedrag van de consument, de omnicanaliteit en de e-commerce. Regeringscrisisen in meerdere Europese landen, de Brexit, de handelspolitiek van President Trump, de zwakke wereldwijde economische groei, de gele hesjes in Frankrijk... allemaal elementen die hebben doorgewogen op deze sector.

Met dit in het achterhoofd kunnen we alleen maar tevreden zijn met de mooie resultaten van Ascencio. Operationeel gezien liggen de belangrijkste indicatoren hoger dan in het vorige boekjaar: onze huurinkomsten, de EPRA Earnings, de reële waarde van onze portefeuille, de EPRA netto-inventariswaarde. De bezettingsgraad van onze gebouwen was in het voorbije boekjaar met 97,3% gelijk aan die van 2017/2018 en bleef dus op een zeer hoog niveau, terwijl de huurmarkt tekenen van verslechtering vertoonde.

Dankzij een uitstekend beheer van onze financiële middelen zijn we erin geslaagd de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast te laten dalen van 2,69 tot 1,87%.





Door enkele goede arbitrages, zoals de verkoop van het retailpark in Le Pontet (Avignon) en de grotere controle over het retailpark in Caen hebben we de kwaliteit van onze portefeuille kunnen verbeteren.

Tijdens de voorbije twaalf maanden hebben wij ons strategisch plan 2021 verder uitgerold. Onze strategie omvat het opzetten van een marketing- en communicatieplan, een verdere versterking van ons vastgoedteam, een stevigere positie als “vermogensbeheerder”, de verdere digitalisering van de onderneming en een verbeterde positionering van Ascencio op de financiële markten.

In de loop van het boekjaar is het Ascencio-aandeel opgenomen in de EPRA-index een echt succes! De liquiditeit van het aandeel is verbeterd en ons kapitaal staat open voor nieuwe internationale investeerders.

Onze portefeuille is opgebouwd rond de voedingssector, een strategische as binnen ons investeringsbeleid en heeft een “veerkrachtig” profiel. Dat stelt ons in staat om een mooi dividend van bijna 6% uit te keren, een stijging met 2,9% ten opzichte van het vorige boekjaar.

Wij richten ons op groei, met een zeer selectief investeringsbeleid en een zeer reële capaciteit gezien onze schuldgraad. Wij hebben er alle vertrouwen in dat we in de komende periodes belangrijke kansen zullen kunnen grijpen.

We bedanken u alvast voor uw vertrouwen.



*Opgebouwd rond de voedingssector, onze portefeuille stelt ons in staat om een mooie dividend uit te keren, in stijging met 2,9% ten opzichte van het vorige boekjaar. ”*

**Carl Mestdagh**  
Voorzitter van de Raad  
van bestuur

**Vincent H. Querton**  
Chief Executive Officer

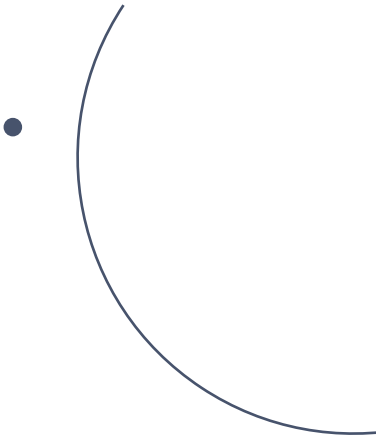






09

# Beheer- verslag



# Beheerverslag<sup>1</sup>

In de zin van artikelen 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen is het jaarverslag van Ascencio een gecombineerd verslag.

Dit verslag bevat verklaringen die toekomstgerichte uitspraken kunnen bevatten. Zulke verklaringen houden onbekende risico's, onzekerheden en andere factoren in die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële positie, prestaties en realisaties verschillend kunnen zijn van toekomstige resultaten, financiële positie, prestaties en realisaties van welke aard ook, uitgedrukt door of als gevolg van deze uitspraken. Omwille van deze onzekere factoren houden deze toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

<sup>1</sup> Dit jaarverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. De volledige enkelvoudige jaarrekening en het beheerverslag worden neergelegd bij de NBB binnen de wettelijk voorgeschreven termijnen en zijn kosteloos verkrijgbaar op de internetsite van de Vennootschap of door eenvoudig daarom te verzoeken bij de Vennootschap.

11	Kerncijfers
14	Belangrijke gebeurtenissen
17	Strategie - Commercieel vastgoed aan de stadsrand
19	Vastgoedverslag
19	De commerciële vastgoedmarkt in België
25	De commerciële vastgoedmarkt in Frankrijk
33	De commerciële vastgoedmarkt in Spanje
37	Besluiten & Trends
39	Algemeen overzicht
42	Verzekerde waarde
43	Operationeel beheer
45	Type huurcontract
46	Geschatte huurwaarde (ERV)
46	Resterende looptijd van de huurovereenkomsten
47	Geconsolideerde vastgoedportefeuille van Ascencio
59	Verslag van de vastgoeddeskundigen
61	Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening
69	EPRA
77	Ascencio op de beurs
80	Verklaring inzake deugdelijk bestuur

# KERNCIJFERS

	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2017
<b>PORTEFEUILLESPREIDING (% VAN DE REËLE WAARDE)</b>			
België	60,4%	61,4%	62,2%
Frankrijk	34,4%	33,2%	33,1%
Spanje	5,3%	5,4%	4,7%
<b>WAARDE VAN HET VERMOGEN (000 EUR)<sup>1</sup></b>			
Reële waarde	623.741	619.029	613.317
Investeringswaarde	647.040	642.266	640.333
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)</b>			
Vastgoedresultaat	41.198	40.884	40.297
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	33.879	33.912	34.216
Operationeel resultaat	34.443	38.038	42.789
EPRA Earnings	28.628	26.728	26.268
Nettoresultaat	21.348	34.024	41.197
Brutodividend	23.086	22.426	21.442
<b>GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)</b>			
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985	6.497.594
Vastgoedresultaat	6,25	6,20	6,20
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	5,14	5,14	5,27
Operationeel resultaat na resultaat op de portefeuille	5,22	5,77	6,59
EPRA Earnings	4,34	4,05	4,04
Nettoresultaat	3,24	5,16	6,34
Brutodividend <sup>2</sup>	3,50	3,40	3,30
Nettodividend <sup>3</sup>	2,45	2,38	2,31
<b>GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)</b>			
Eigen vermogen	363.124	364.026	346.281
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	257.406	257.389	265.892
Schuldratio <sup>4</sup>	40,49%	40,81%	42,57%
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.595.985	6.595.985	6.497.594
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (in EUR)	57,13	56,34	54,95

<sup>1</sup> Projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

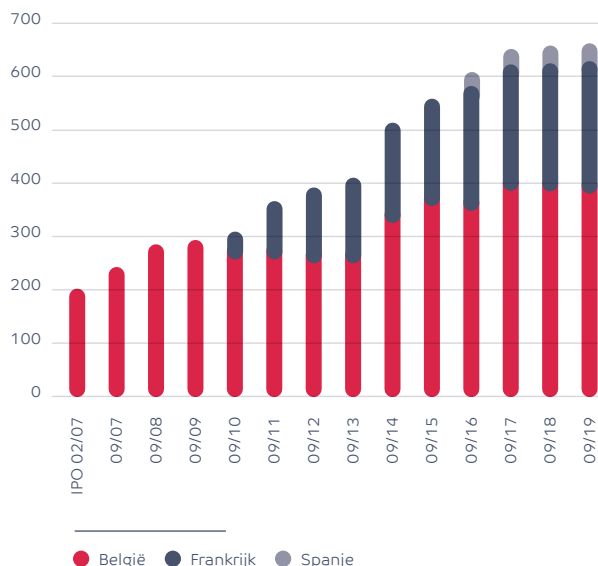
<sup>2</sup> Voor 2018/2019 is dit het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2020.

<sup>3</sup> Op basis van een roerende voorheffing van 30%.

<sup>4</sup> Deze schuldratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot geregle-menteerde vastgoedvennootschappen.

## GROEI VAN DE PORTEFEUILLE

(in miljoen EUR)



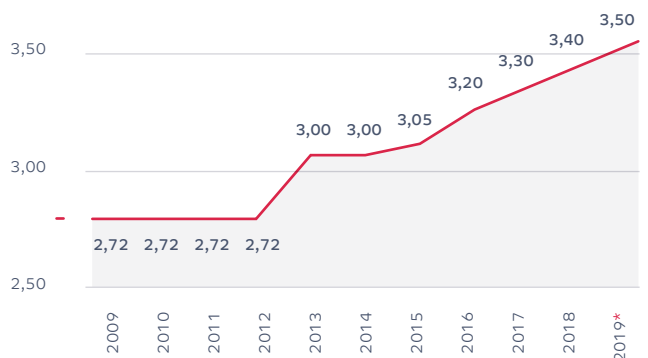
**41,6**  
miljoen  
EUR | Jaarlijkse  
huurinkomsten

**28,6**  
miljoen  
EUR | EPRA  
Earnings

**3,50**  
EUR bruto-  
dividend per  
aandeel

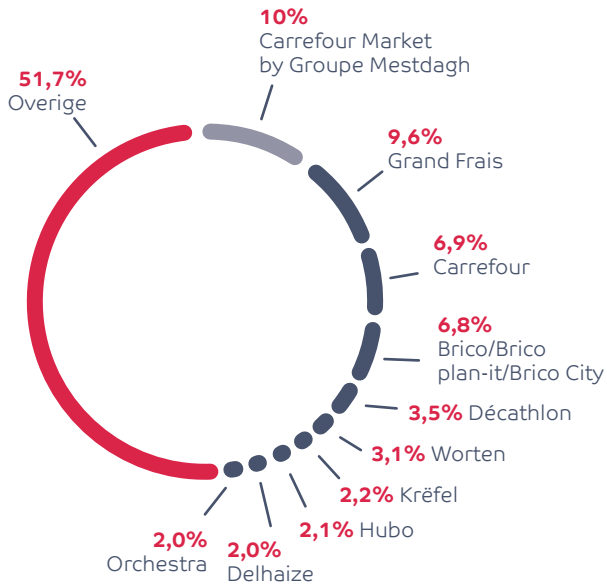
Regelmatige toename  
van het dividend

## TOENAME VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL

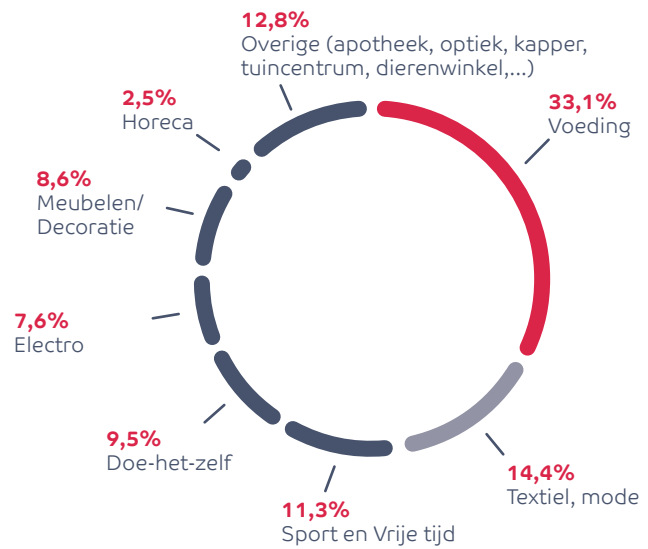


\* Voor 2018/2019 is dit het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2020.

TOP 10  
VAN DE HUURDERS

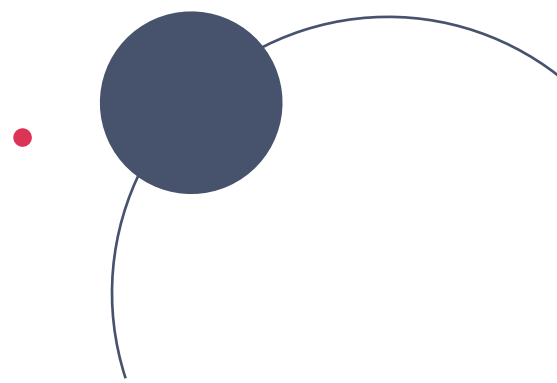


COMPLEMENTARITEIT  
VAN DE SECTOREN



101  
vastgoed

> 300  
huurders



# BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN

## 2008

Aankoop van een retailpark in Jemappes (België).

## 2011

Aankoop van het retail park “Le Parc des Bouchardes” in de buurt van Mâcon (Frankrijk).

Aankoop op plan van het retail park “Les Cyprès” in de omgeving van Montpellier (Saint-Aunès), Frankrijk.

## 2013

Aankoop van een dertigtal winkelunits verdeeld over vijf sites van Cora-shoppingscentra (Anderlecht, Châtelineau, La Louvière, Messancy en Rocourt (België)).

## 2007

Beursgang van Ascencio

Aankoop van het retail park “L’Orchidée Plaza” in Hannut (België).

## 2010

Aanneming van het SIIC-statuut.

Aankoop van zeven winkels die worden uitgebaat onder de innoverende merknaam Grand Frais in Frankrijk.

## 2012

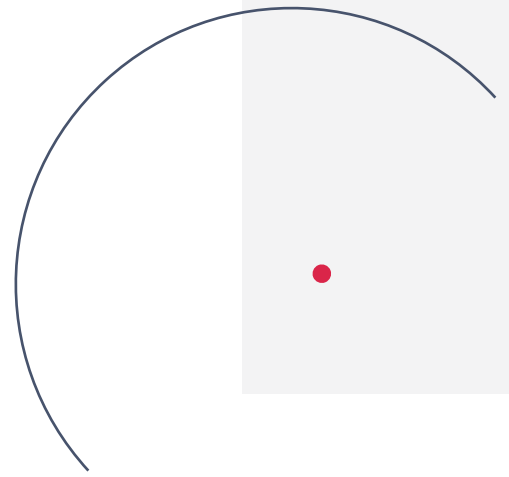
Op 17 december kapitaalverhoging ten belope van 2.425.282 EUR, door inbreng in natura van vijf gebouwen.

Aankoop van het retailpark “Le Parc des Drapeaux” in Caen (Frankrijk).

## 2006

Oprichting van Ascencio.

Erkenning als beleggingsvennootschap met vast kapitaal (“Vastgoedbevak”).



## 2015

Aankoop van het retailpark "Bellefleur" in Couillet (Belgie).

## 2018

Ascencio heeft van EPRA (European Public Real Estate Association) een prijs in ontvangst mogen nemen voor haar financiële verslaggeving en heeft meteen het Gold Award gekregen.

## 2014

Ascencio wordt erkend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap ("openbare GVV").

Kapitaalsverhoging ten belope van 81.502.605 EUR.

## 2016

Aankoop van de commerciële site van de "Papeteries de Genval" met meer dan 30 winkels.

Eerste transactie op de Spaanse vastgoedmarkt met de aankoop van drie "Worten"-winkels (gelegen in de beste retailparken van Madrid, Barcelona en Valencia).

## 2017

Aankoop van een stedelijk commercieel gebouw in Anderlecht (België). Een Carrefour Market wordt geopend in 2018.

## GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

# 2019

Ascencio en haar huurder Grand Frais zijn in mei overeengekomen om voor 13 winkels de huurovereenkomsten die liepen tot 31 maart 2019 tegen de geldende voorwaarden te verlengen. Deze huurovereenkomsten worden hernieuwd voor een periode van 9 jaar, met een vervaldatum in de periode 2027/2028. De portefeuille van Ascencio bevat in totaal 18 Grand Frais-winkels die voornamelijk in de regio's Bourgogne en Rhône-Alpes gelegen zijn.

Ascencio is sinds 18 maart 2019 opgenomen in de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index. Deze beursindex bevat een groot aantal Europese beursgenoteerde vastgoedondernemingen.

# 2018

Ascencio verwierf 6 winkelruimtes met een totale oppervlakte van 1.950 m<sup>2</sup>, die recent werden opgetrokken op het retailpark "Le Parc des Drapeaux" in Caen (Frankrijk). Daarnaast werd ook een belofte getekend voor de aankoop van 3 bijkomende winkelruimtes met een oppervlakte van 2.400 m<sup>2</sup>. Deze transactie werd op 25 januari 2019 afgerond.

Met deze investering heeft Ascencio de controle over dit retailpark verhoogd van 60% van de winkelruimtes naar meer dan 70% en een paar mooie winkelketens aan haar klantenbestand toevoegen zoals Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Kryss, Promod, Vertbaudet, Tape à l'œil, Armand Thiery en Besson Chaussures.

## BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 3 oktober 2019 heeft Ascencio de vennootschap Etudibel SA opgeslorpt via een zogenaamde stilzwijgende fusie.

### Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

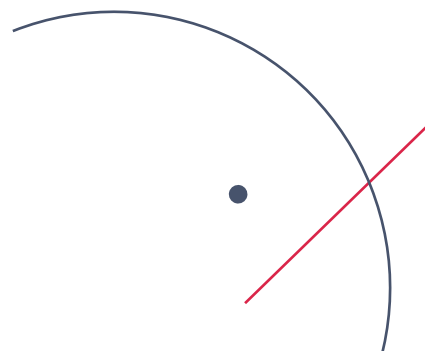
### Risico's en onzekerheden

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden nader toegelicht aan het einde 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 gedeelte "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.





# STRATEGIE - COMMERCIEEL VASTGOED AAN DE STADSRAND

## Wijziging in het consumentenverbruik

De statutaire zaakvoerder heeft in zijn strategische overwegingen het belang centraal gesteld van de wijzigingen van het consumentengedrag en de noodzaak om de omnichannelstrategie als vanzelfsprekend te beschouwen; de behoefte “aan ervaring” van de klant en de noodzaak om e-commerce te integreren als een gegeven binnen de sector en niet als een bedreiging. De kern van de groeistrategie van Ascencio is de handelspanden gelegen aan de stadsrand, aangepast aan nieuwe consumententrends die voldoet aan de eisen van de omnichannelvisie en technologische ontwikkelingen, om tegemoet te komen aan de aspiraties van de huidige en toekomstige generaties.

## Kwaliteit voor alles

Ascencio benut haar erkende expertise op het vlak van commercieel vastgoed om haar bestaande vermogen proactief te beheren en waakt erover nieuwe kwaliteitsvolle investeringen te verrichten. De doelstelling daarbij is een gestage groei van het resultaat, van de cashflow en van de waarde per aandeel realiseren. Naast de gebruikelijke due diligence-onderzoeken worden de potentiële activa geanalyseerd op de intrinsieke kwaliteiten van het gebouw (met inbegrip van de energieprestaties), maar ook op ligging, bereikbaarheid, verzorgingsgebied en kwaliteit van de huurders die het betrekken en, zoals

hiervoor beschreven, de eisen aan de verkoop via de omnichannelstrategie. Met het oog op geografische samenhang richt Ascencio zich momenteel op de zones aan de stadsrand van de Belgische, Franse of 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 maar ook 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 tevens 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 volatiliteit van de rentelasten te vermijden en de voorspelbaarheid van het EPRA-resultaat te verbeteren met behoud van de blootstelling aan een relatief beperkt risico (behoudens uitzonderlijke gebeurtenissen).

### Aanbieden van een stabiel dividend

Overeenkomstig het wettelijk stelsel van de Vennootschap, keert Ascencio het grootste deel van haar EPRA-resultaat uit de kernactiviteiten aan de aandeelhouders uit in de vorm van dividenden, in geld of in aandelen. 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.

### Strategische desinvesteringen

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 tevens 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 kennis van de markt en van de winkelbedrijven die daarop actief zijn is de belangrijkste troef van Ascencio.

### De keuze van kwaliteitshuurders

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

# VASTGOEDVERSLAG

## DE COMMERCIEËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

### Macro-economische indicatoren

België heeft 2018 afgesloten met een aanzienlijke groei van het bbp met 1,4% (+1,7% in 2017).

De daling van de Europese groei die in de tweede helft van 2018 begon, had echter gevolgen voor de handel in de eerste helft van 2019.

Op basis van de huidige trends zijn de economische vooruitzichten aanzienlijk gedaald tot 1,2% voor 2019 en 1,1% voor 2020.

In de tweede helft van 2018 bereikte het consumentenvertrouwen zijn hoogtepunt en is sindsdien gedaald. Gezinnen maken zich zorgen over hun spaarvermogen en de werkgelegenheid, hoewel de werkloosheidsgraad blijft dalen in recordtempo en zich in het eerste kwartaal van 2019 stabiliseerde op 5,6% (beter dan in de eurozone, met 7,7%).

Als gevolg van de handelsspanningen en het monetair beleid van de Europese Centrale Bank is de Belgische langetermijnrente in juli 2019 voor het

eerst in de geschiedenis gedaald tot minder dan 0%, wat leidde tot het in omloop brengen van een aanzienlijk bedrag aan liquide middelen, waarvoor een bestemming moet worden gevonden.

In het algemeen zijn lage rentevoeten gunstig voor de vastgoedsector; in de eerste helft van 2019 bleven de investeringen op een hoog peil.

In 2018 waren er opnieuw meer starters dan stopzettingen onder de bedrijven, hoewel het dynamisme van de ondernemers lager was dan in 2017.

Tot slot stegen de consumentenprijzen in België al enkele jaren sneller dan bij de belangrijkste handelspartners, maar de stijging van de koopkracht heeft de groei van het gezinsverbruik ondersteund, ondanks hun afnemend vertrouwen.

Economische indicatoren (in %)	2019 (S1)	2018	2017	2016
Jaarlijkse groei van het bbp	1,2%	1,4%	1,7%	1,5%
Jaarlijkse groei van de consumptieprijzen	1,7%	1,7%	2,1%	2%
Werkloosheidsgraad	5,6%	6,0%	7,1%	7,8%

Bron: BNB

## De retailmarkt

### Nieuwe verhuur

Het jaar 2018 werd gekenmerkt door een record-inhuurname in de Belgische retailmarkt, met een take-up van meer dan 430.000 m<sup>2</sup> gedurende het hele jaar, een voortdurende stijging sinds 2007.

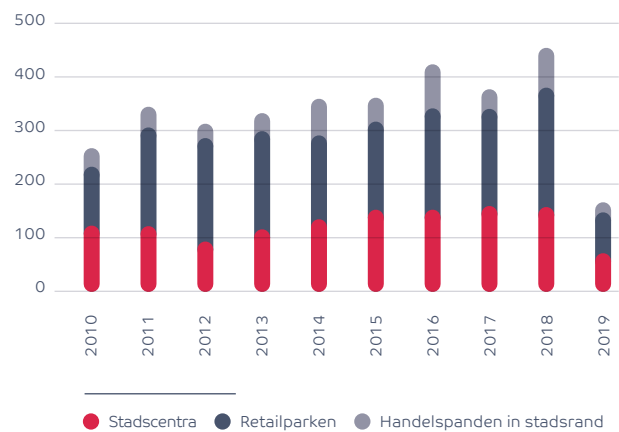
Gezien de prestaties uit het verleden lijkt de eerste helft van 2019 een keerpunt te betekenen voor deze markt, zowel op Europees als op Belgisch niveau. In de eerste plaats lijken op Europees niveau de signalen van een vertraging van de retailvastgoedactiviteit, die al eind 2018 werden waargenomen, te worden bevestigd: een tragere inhuurname, stroomlijning van winkelketens, toename van de commerciële leegstand in secundaire zones, daling van de bezoekersaantallen, neerwaartse druk op de huurprijzen, trend naar hogere rendementen... We willen er wel op wijzen dat deze trends geen verband houden met het uiteenspannen van een zeepbel, maar veeleer met een reactie op een gezonde correctie op de detailhandelsmarkt, die zich moet aanpassen aan de nieuwe consumptiegewoonten van de jongere generaties en de impact van nieuwe technologieën.

De trends die de afgelopen 6 tot 12 maanden op Europees niveau zijn waargenomen, lijken zich nu op Belgisch niveau te manifesteren, maar wel in mindere mate. Bovendien wordt in het Belgische winkelvastgoed alles een kwestie van nuances, met groeiende verschillen tussen bedrijfssegmenten, tussen hoofd- en secundaire steden maar ook tussen centrale en secundaire locaties binnen eenzelfde zone.

In de eerste plaats werd in de eerste 6 maanden van 2019 een take-up van om en bij 155.000 m<sup>2</sup> genoteerd, een daling met 15% ten opzichte van de eerste 6 maanden van 2018. Deze daling wordt vooral waargenomen in de sector van de “high streets” (-30%) en de winkelcentra (-47%), maar is beperkter in de sector van de winkels aan de stadsrand (-12%), die stabielier lijkt.

### TAKE-UP PER SECTOR

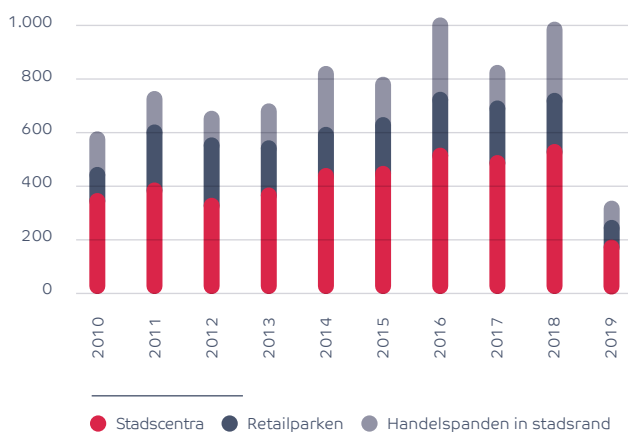
(in duizenden m<sup>2</sup>)



Bron: Cushman & Wakefield - Belgium

Deze daling van de activiteit wordt nog duidelijker in termen van het aantal transacties, met een totale daling van bijna 30%.

### AANTAL TRANSACTIES PER SECTOR



Bron: Cushman & Wakefield - Belgium

Deze daling moet evenwel gerelativeerd worden gezien 2018 een uitzonderlijk jaar was met vele openingen, uitbreidingen en renovaties van winkelcentra (zoals City 2, Anspach, RP Ikea, enz.).

Bovendien verbergt deze algemene daling van de inhuurname zeer verschillende werkelijkheden, naar gelang het type handelaar. Hoewel de als “mass markets” beschouwde sectoren momenteel het meest getroffen lijken te zijn (met name de modesector), hebben de sector “Food & Beverage” (of de voedingssector) en de “hard discounters” (zoals Action of nieuwkomer Centrakor), die zeer aanwezig zijn aan de stadsrand, de afgelopen maanden een relatief aanzienlijke groei laten zien, evenals de levensmiddelenhandel, die als relatief defensief kan worden beschouwd in vergelijking met andere sectoren.

De handel in levensmiddelen wordt minder beïnvloed door de e-commerce (gedeeltelijk vervangen door click & collect), maar in sommige formules (voornamelijk hypermarkten) zal de handel in levensmiddelen te maken krijgen met andere uitdagingen, zoals het beheer van de overtollige ruimte (parkings, opslagruimtes, tankstations, overbodige rekken, enz.).

Voor België lijkt het duidelijk dat deze markt de komende jaren een aanzienlijke stabiliteit zal vertonen; de komst van buitenlandse winkelketens zoals het Nederlandse Jumbo of het Franse Grand Frais (die actief op zoek zijn naar locaties) lijkt de aantrekkingskracht van deze stabiliteit en het positieve dynamisme in de voedingssector op nationaal niveau te bevestigen.

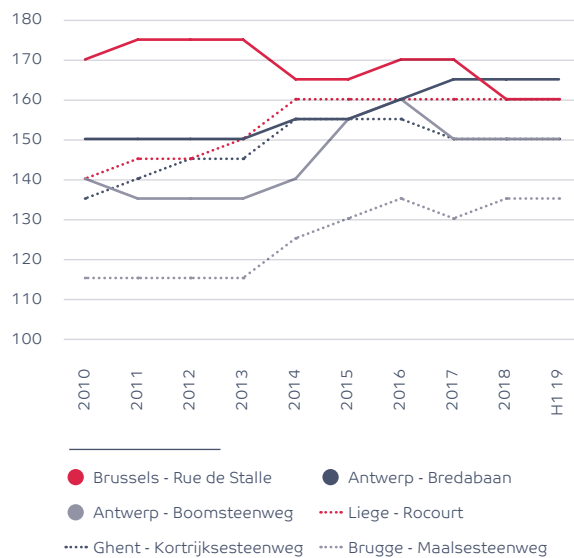
## Huurwaarden

In de sector van de “high streets” zijn sinds het begin van het jaar aanpassingen waargenomen: de eerste huurverlagingen voor toplocaties (Meir in Antwerpen) en andere mogelijke verlagingen voor de Brusselse Nieuwstraat tegen eind 2019. In andere steden zijn gedurende een langere periode correcties waargenomen, hoewel de werkelijke huur dalingen beperkt blijven.

In de winkelcentra is de trend lichtjes anders, omdat er al enkele jaren een hoge mate van stabiliteit in de tophuren bestaat. Deze trend zal naar verwachting de komende maanden niet wijzigen, waarbij de belangrijkste Belgische winkelcentra in lijn met voorgaande jaren presteren.

Deze trend is nog steeds verschillend in de detailhandel aan de stadsrand, aangezien dit het enige segment is dat de afgelopen jaren stijgingen van de tophuren kende en dit, in het algemeen, in gans België. De handel aan de stadsrand is momenteel inderdaad het meest stabiele segment in het Belgische retaillandschap. De inhuurname blijft relatief hoog, vooral dankzij het succes van de “hard discounters” en de herpositionering van bepaalde winkelbedrijven. In deze categorie doen zich elk jaar nieuwe ontwikkelingen voor.

## PRIME-HUREN IN DE STADSRAND WINKELS (€/m<sup>2</sup>/jaar)



● Brussels - Rue de Stalle ● Antwerp - Bredabaan  
 ● Antwerp - Boomsteenweg ● Liege - Rocourt  
 ● Ghent - Kortrijksesteenweg ● Brugge - Maalsesteenweg

Bron: Cushman & Wakefield - Belgium

## De investeringsmarkt en de vooruitzichten

### Investeringsvolume en transacties

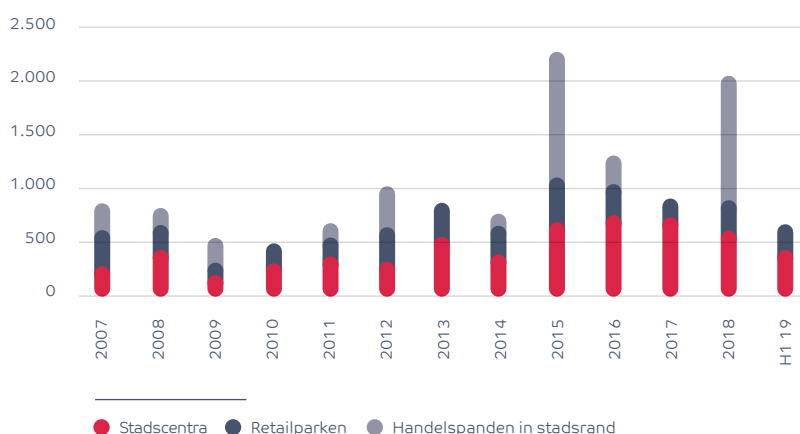
Voor de retailmarkt in België was 2018 een uitzonderlijk jaar met bijna 2 miljard EUR investeringen, met name als gevolg van de verkoop van de Brus-

selse winkelcentra Woluwe Shopping Center en Docks Brussel en Rive Gauche in Charleroi.

In vergelijking met 2018 begon 2019 met een neerwaartse trend en investeringen ten belope van 540 miljoen EUR in de eerste helft van 2019, voornamelijk in het segment van de “high streets”.

### INVESTERINGSVOLUME IN DE RETAIL SECTOR

(in miljoen EUR)



Zoals in het voorbeeld van de inhuurname is er een groeiend verschil tussen kleine en grotere panden, of tussen goed gelegen units en die op een minder belangrijke locatie.

Dit is vooral merkbaar in termen van liquiditeit, waar onroerend goed met een waarde van minder dan 5 miljoen euro over het algemeen nog steeds aantrekkelijker is, voornamelijk voor de particuliere belegger. Vastgoed met een hoger volume of waarvan de winkeleenheden minder gunstig zijn gelegen hebben het nog moeilijker om een koper te vinden.

### TOP 3 TRANSACTIES

H1 2019

TYPE	STAD	ACTIVA	M <sup>2</sup>	PRIJS (MEUR)	VERKOPER	KOPER
Unit Shop	Antwerpen	Zara, Meir	2.000	80	Inditex	Deka Immobillien
Retail Warehousing	Mouscron	Les Dauphins	22.900	38	Fidelity	Deka Immobillien
Unit Shop	Divers	Galeria Inno Leuven & Charleroi	20.910	35	Redevco	Private

Bron: JLL Belgium – retail market Pulse mid-year 2019

## Rendementen

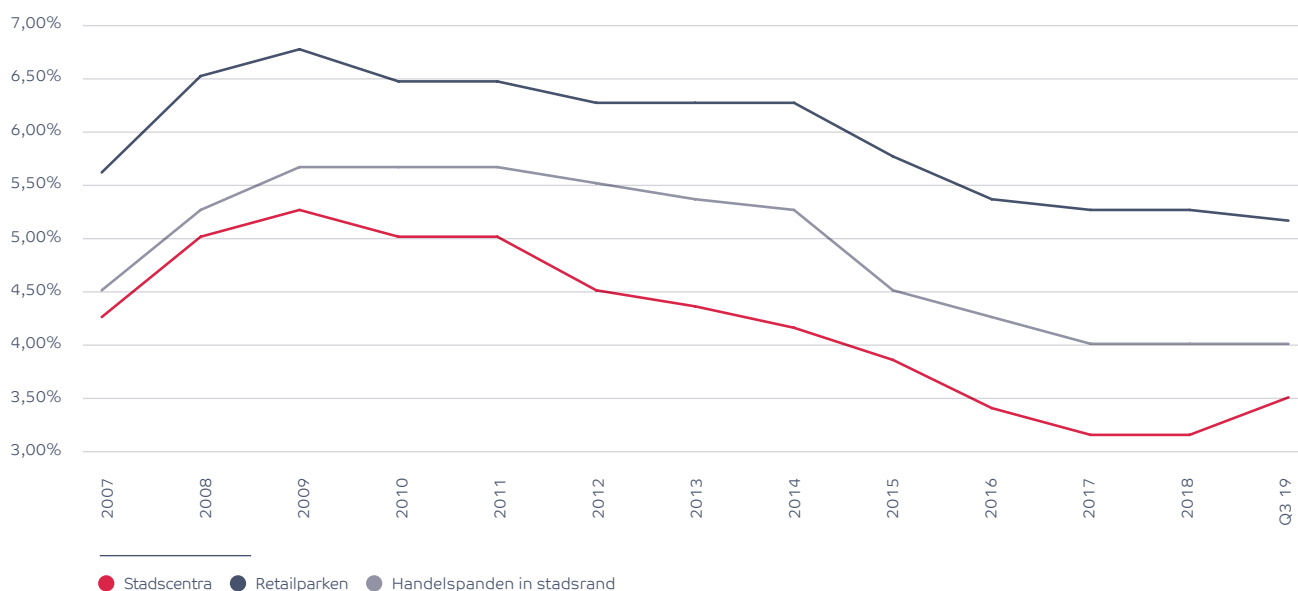
De grote voorzichtigheid van de investeerders ten aanzien van veranderingen en wijzigingen van het koopgedrag van de consument en in de detailhandel in het algemeen heeft onvermijdelijk een impact op de toprendementen in België.

De “prime yields” en de “high streets” werden lichtjes bijgesteld: ze bedroegen 3,15% einde 2018 voor de Meir en de Nieuwstraat en bedragen op deze winkellassen momenteel 3,50%.

De “prime yields” voor winkelcentra blijven op 4% maar tegen het einde van het jaar verwachten we een lichte daling.

In vergelijking tot de huurmarkt vertoont de detailhandel aan de stadsrand echter trends die in tegenstelling staan met de andere twee marktsegmenten, met name een lichte daling van de toprendementen in de eerste helft van 2019. Ze liggen momenteel op 5,15%, tegenover 5,25% een jaar eerder.

**PRIME YIELDS PER SECTOR**  
(in %)



De bronnen voor de afdeling "De commerciële vastgoedmarkt in België" zijn:  
 - Nationale Bank van België  
 - FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie  
 - Cushman & Wakefield - Belgium - Vastgoeddeskundige van Ascencio - "Retail Market report"





# DE COMMERCIEËLE VASTGOEDMARKT IN FRANKRIJK

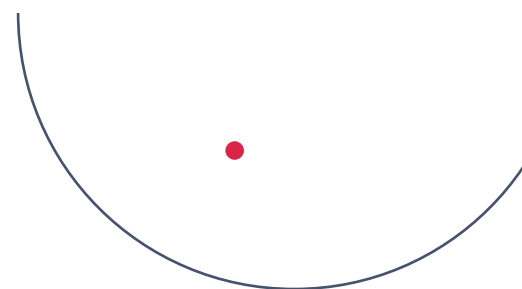
## Macro-economische indicatoren

De onstuimige uitkomst van de Brexit, de vertraging van de Chinese economie en de Amerikaanse handelsdruk, de stijging van de olieprijsen zijn allemaal onzekerheden die gevolgen hebben voor de Europese economie. De Franse economie heeft haar veerkracht getoond ondanks dit turbulente internationale klimaat en de crisis van de “gele hesjes”.

De binnenlandse vraag is in 2019 de belangrijkste motor van de Franse groei geworden. De toename van de koopkracht van de gezinnen door de stijging van de reële lonen en de in december 2018 aangekondigde noodmaatregelen (verhoging van salarissen en uitkeringen, belastingverlaging voor overuren, herwaardering van de minimumlonen, enz.), als reactie op de “gele hesjes”-beweging hebben het verbruik van de gezinnen aangewakkerd.

Deze situatie, die contrasteert met het vorige jaar, wordt gevoed door lineaire groeivoorzichten die tot eind 2019 op +0,3% worden geraamd.

Tegen dit tempo zal de gemiddelde jaarlijkse groei van het BBP in 2019 naar verwachting 1,3% bedragen (wat meer is dan de verwachte groei in de eurozone van +1,2%).



Economische indicatoren (in %)	2016	2017	2018	2019p	2020p	2021p
BBP	1,0	2,4	1,7	1,3	1,4	1,4
Inflatie	0,3	1,2	2,1	1,3	1,3	1,4
Gezinsverbruik	1,6	1,6	0,9	1,1	1,7	1,5
Gezinsinkomen <sup>1</sup>	1,6	1,4	1,2	2,3	1,5	1,3
Werkloosheid (gans Frankrijk)	10,1	9,4	9,1	8,6	8,3	8,1

<sup>1</sup> Reëel bruto beschikbaar gezinsinkomen / p = prognose  
Bron: Banque de France, Macro-economische ramingen

Het spaarvermogen van de gezinnen, dat sinds januari 2019 sterk is gestegen, zou ook een cruciale rol moeten spelen bij deze aanpassing en ervoor zorgen dat de consumptie-indicatoren aan het eind van de komende kwartalen goed stand houden.

In 2018 bedroeg de inflatie 2,1%; die is nu gedaald naar om en bij 1%; in april bedroeg de inflatie 1,3%, in mei daalde ze tot 0,9% om in juni weer naar 1,2% te stijgen.

In de komende maanden zal de trage daling van de werkloosheid, die in 2015 is ingezet, zich naar verwachting verderzetten.

Oxford Economics voorspelt tegen 2020 een werkloosheidsgraad van 8,7% in Frankrijk (en 7,7% in de regio Île-de-France), met een lichte daling ten opzichte van 2018 (9,1% in Frankrijk en 8,3% in Île-de-France).

### De retailmarkt

Het jaar 2018 eindigde op een negatieve noot als gevolg van de beweging van de “Gele hesjes” en de economische verliezen van de handelaars. Daarnaast werden de resultaten van het afgelopen jaar ook aangetast door de slechte prestaties van bepaalde activiteiten die dikwijls aan de stadsrand gevestigd zijn, zoals tuincentra en dierenwinkels (-1,5% in 2018) of meubelwinkels (-2,7%). Sindsdien is de verkoop in de meubelsector aanzienlijk hersteld met een totale stijging van bijna 5% in de eerste helft van 2019.

Hoewel de algemene context gunstiger lijkt, moet de opflakking van de markt worden gerelativeerd. Zo zijn de problemen nog nijpender geworden voor een aantal grote detailhandelaren met voornamelijk vestigingen aan de stadsrand, zoals Vivarte en Orchestra, die niet in staat zijn om hun schulden af te lossen. De laatste maanden is ook Chantemur in vereffening gegaan, terwijl de groep Kingfisher besloten heeft om verschillende winkels van Castorama en Brico Dépôt in Frankrijk te sluiten.

Deze moeilijkheden staan in schril contrast met de aanhoudende expansie van de grote discounters, zoals Action, Stockomani, Gifi of Centrakor (dat zijn internationale expansie in België begint, met een eerste vestiging in Gosselies).

Andere activiteitensectoren blijven dan weer zeer dynamisch, zoals de sportsector (sportkleding, fitness) maar ook de catering- en voedingssector. Biologische producten, bijvoorbeeld, groeien sterk, gesteund door de uitbreiding van verkooppunten die al aan de stadsrand aanwezig zijn of door het testen van nieuwe formules buiten de stadscentra om nieuwe klanten te bereiken (zoals Naturalia in Brétigny-sur-Orge).

Door de aanpassing van de winkelketens aan het omnichannelkarakter van de handel wordt de grens tussen de criteria voor de ligging in en rond het centrum van de stad immers dunner.

In een chaotische sociale en economische context hebben vestigingen aan de stadsrand tekenen van veerkracht vertoond.

Op het vlak van ontwikkeling is het programma voor de opening van retailparken en winkelcentra aan de stadsrand in 2019 nog steeds zeer ambitieus. Maar het transformatiepercentage, dat de laatste jaren voor dit soort activa voortdurend afneemt, wordt geschat op 50% (hetzelfde tempo als dat van de winkelcentra), iets lager dan de oppervlakten die in 2016 en 2017 werden gebouwd, met een veertigtal betrokken centra.

Zoals voor de winkelcentra zien we een daling van het aantal projecten (met evenwel 82% van de markt) ten gunste van uitbreidingen en renovaties.

### VERDELING VAN DE OPLEVERING VAN RETAILPARKEN PER TYPE PROJECT

(in duizenden m<sup>2</sup> en %)



\*Prognose

Bron: Cushman & Wakefield

Begin 2019 was het erg rustig wat betreft openingen: transacties tussen 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup> in de regio's en een dertigtal projecten op minder dan 10.000 m<sup>2</sup> nabij bestaande hypermarkten.

Belangrijke openingen in 2019 waren "PUIZOS" in Vénissieux (55.000 m<sup>2</sup>), EDEN II (Apsys) in Servon, de retailparken van Leclerc ("Courelières" in Joué-lès-Tours en "l'Oseraie" in Osny) en "OPEN SKY" in Buchelet (33.000 m<sup>2</sup> - Compagnie de Phalsbourg).

Deze nieuwe projecten zijn gebaseerd op een betere bouwqualiteit en merchandising, wat het imago van de nieuwe generatie retailparken versterkt.

Ten slotte zal de activiteit van outlet centers op korte termijn worden verdergezet met ongeveer 100.000 m<sup>2</sup> in de pijplijn tegen 2021.

### VOORBEELDEN VAN OPENINGEN EN BELANGRIJKE PROJECTEN VOOR RETAILPARKEN 2019-2020

CENTRUM	STAD	TYPE	OPPERVLAKTE (m <sup>2</sup> )
Steel	Saint-Étienne (42)	Nieuwbouw	70 000
Coeur d'Alsace Shopping Promenade	Vendenheim (67)	Herontwikkeling	70 000
Puisoz	Vénissieux (69)	Nieuwbouw	50 000
Les Promenades de Brétigny	Brétigny-sur-Orge (91)	Nieuwbouw	50 000
Woodshop	Cesson (77)	Herontwikkeling	42 000
Open Sky	Buchelay (78)	Herontwikkeling	40 000
Shopping Promenade	Claye-Souilly (77)	Nieuwbouw	40 000
Eden (phase 2)	Servon (77)	Nieuwbouw	33 000

Bron: Knight Frank



### Nieuwe verhuur en huurwaarden

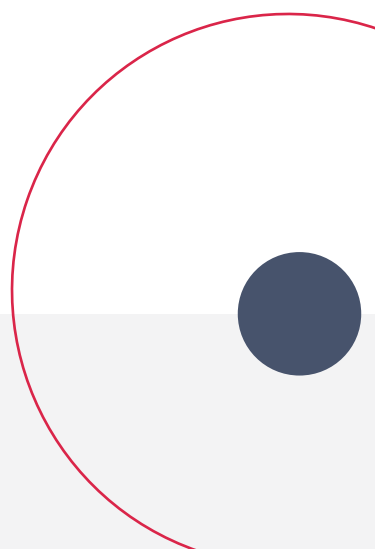
Onder impuls van een sterke vraag van de winkelbedrijven handhaven de huurwaarden in de nieuwe generatie retailparken of topwinkelcentra aan de stadstrand hun niveau in alle segmenten; ze stijgen zelfs op de meest gewilde locaties (tussen 180-200 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor eenheden van minder dan 500 m<sup>2</sup> in verzorgingsgebieden met meer dan 100.000 inwoners).

Op secundaire en minder aantrekkelijke locaties is de situatie complexer, met name voor kleinere winkels die door de nog steeds relatief beperkte vraag moeilijker te “verkopen” zijn, maar ook voor zeer grote winkeleenheden waarvoor slechte weinig spelers op de markt zijn.

### PRIME HUURWAARDEN IN RETAILPARKEN IN T2 2019 NAAR OMVANG VAN HET HANDELSRAND (€/m<sup>2</sup>/jaar)

POPULATIE	< 500 m <sup>2</sup>	500 - 1 000 m <sup>2</sup>	1 000 - 2 000 m <sup>2</sup>	> 2 000 m <sup>2</sup>
< 100 000 inwoners	125 - 150	80 - 130	70 - 120	50 - 120
100 000 - 300 000 inwoners	180 - 200	120 - 150	100 - 140	80 - 130
> 300 000 inwoners	180 - 200	120 - 150	100 - 140	80 - 130
Regionale metropool	200 - 270	150 - 200	140 - 170	100 - 150
Ile-de-France	270 - 350	160 - 270	140 - 210	100 - 175

Bron: JLL



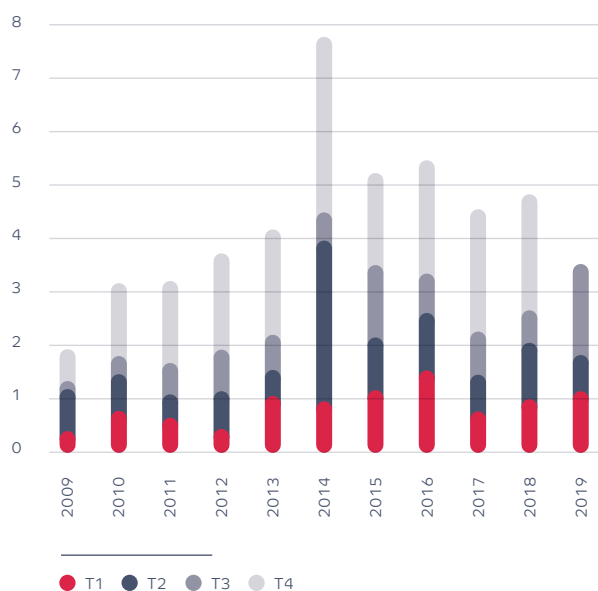
## De investeringsmarkt en de vooruitzichten

### Investeringsvolume en transacties

Met bijna 3,25 miljard euro aan investeringen eind september 2019, kende de retailmarkt een volume dat ongezien was sinds 2014, het beste jaar ooit in de retailsector.

#### GEÏNVESTEERDE VOLUMES: 3,25 MILJARD EUR, EEN ONGEZIEN RESULTAAT SEDERT 2014...

(In miljard EUR)



Bron: JLL

Deze prestatie is deels te danken aan de terugkeer van verkooptransacties van meer dan 100 miljoen EUR. Dit volume is relatief goed verdeeld over de portefeuilles van niet-gespecialiseerde voedinggerelateerde activa (de verkoop van 2 Casino-portefeuilles door Mercalysaan JV fortress investement group/casino voor in totaal bijna 392 miljoen EUR, verkoop van Casino aan Appollo Glo. Man. van een portefeuille van 12 Casino- en 20 Monoprixwinkels voor 470 miljoen EUR), activa in de binnensteden (Leonardo-portefeuille voor 250 miljoen EUR, 53 Avenue Montaigne voor 110 miljoen EUR, Monoprix-portefeuille overgenomen door Mata Capital) en winkelcentra (203 miljoen EUR met de Passage du Havre in Paris door AXA IM-RA).

De terugkeer van grote volumes, gecombineerd met een daling van het aantal transacties met 20% ten opzichte van dezelfde periode van het jaar, leidde tot een automatische stijging van het gemiddelde bedrag, dat per transactie boven het niveau van 20 miljoen EUR steeg.

Voedinggerelateerde activa bleven eind juni 2019 zeer actief op de markt en waren goed voor ongeveer 1/3 van het totale volume dat in retail is geïnvesteerd. Dit segment werd voornamelijk gesteund door de verschillende desinvesteringen van de Casino-groep in de afgelopen maanden, een patroon dat zich op korte termijn zou moeten verderzetten.

Belangrijke transacties in 2019:

JAAR	KWARTAAL	KOPER	VERKOPER	NAAM/ADRES	STAD	BEDRAG (IN M EUR)	OPPER- VLAKTE
2019	T3	Apollo Glob. Man.	Casino	Portefeuille - 12 Casino + 20 Monoprix	Frankrijk	470	-
2019	T1	Fortress inv. GP	Mercialys	Portefeuille - 26 Casino	Frankrijk	392	-
2019	T3	AXA Reim	Eurocommercial pPT.	Passage du Havre	Parijs 09	203	23 400 m <sup>2</sup>
2019	T2	Paref Gestion	Meyer Bergman	Portefeuille van 27 activa	Frankrijk	94	51 408 m <sup>2</sup>
2019	T3	Imocompartners	Frey	Portefeuille - 3 Retail parken	Frankrijk	80	46 000 m <sup>2</sup>
2019	T3	AEW	Altearea Cogedim	14 <sup>ème</sup> Avenue	Herblay	70	14 200 m <sup>2</sup>

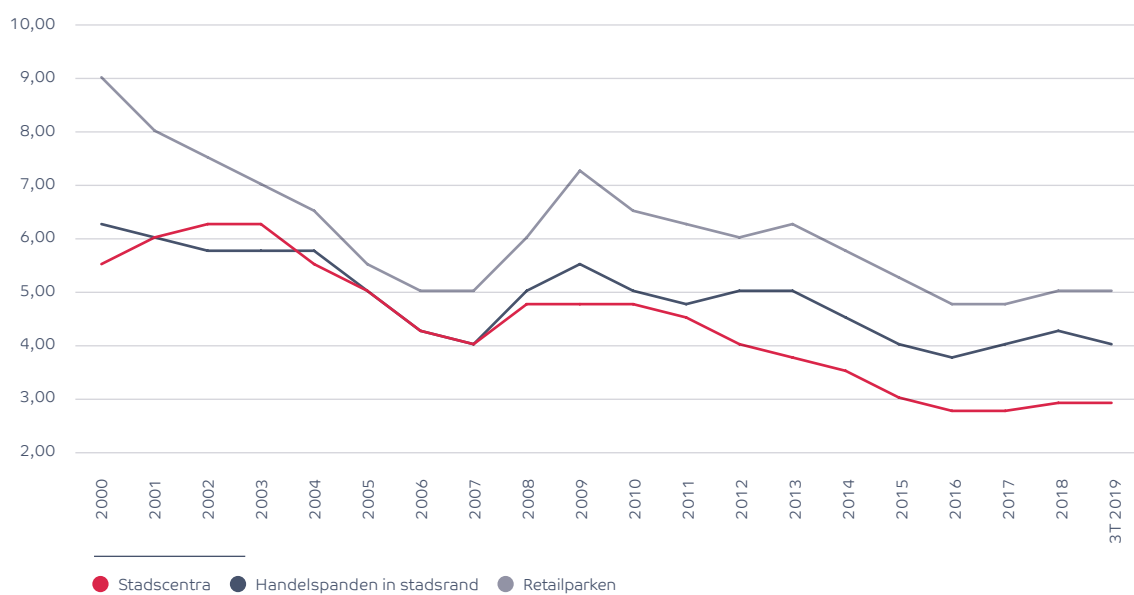
Source: JLL

## Rendementen

Zoals in 2018 blijven “prime” rendementen verder stabiel op een historisch laag niveau voor de meeste categorieën handelspanden.

### EVOLUTIE VAN PRIME-RENDEMENTEN - HANDELSPANDE

(In %)



Het verwaterende effect van de in de afgelopen maanden aangekondigde huurtarieven leidt tot hyperpolarisatie van de markt en van de activa naar gelang de kwaliteit en de zekerheid van hun opbrengsten.

Het hernieuwingsniveau is momenteel de beste indicator voor de goede gezondheid van een handelspand en maakt het dus mogelijk om een significant verschil te onderscheiden tussen de stabiliteit van de “prime”-activa en de correctie die plaatsvindt op activa die verzwakt zijn door een omzetzdaling.

Zo merken we correcties van meer dan 100 basispunten voor hypermarkten, met name die waar zeer veel concurrentie aanwezig is of die zich in middelgrote agglomeraties bevinden, waar hernieuwingsniveaus een neerwaartse trend vertonen.

De nieuwe generatie retailparken en topgebouwen op grote verkeersaders vertonen momenteel de grootste tekenen van veerkracht.

De bronnen voor de afdeling "De commerciële vastgoedmarkt in Frankrijk" zijn:

- Cushman & Wakefield - Vastgoeddeskundigen van Ascencio - "Marketbeat France Commerces" - Kwartaaluitgave
- Jones Lang LaSalle - Vastgoeddeskundigen van Ascencio - "Panorama du marché des commerces en France" en "Etude Globale - Marché des commerces en France" - 1e semester 2019".
- Knight Franck "Le marché immobilier des Commerces" Frankrijk - 1e semester 2019
- De tijdschriften: Business Immo, LSA
- INSEE, Banque de France





# DE COMMERCIELE VASTGOEDMARKT IN SPANJE

## Macro-economische indicatoren

Internationale investeerders blijven belangstelling tonen voor Spanje en vooral voor de Spaanse vastgoedmarkt.

Het gemiddelde totale investeringsvolume (niet-residentieel vastgoed, door professionele investeerders) bedroeg tijdens de laatste drie jaren om en bij de 12 miljard euro per jaar (2015-2018); voor 2019 zijn de vooruitzichten vergelijkbaar. Het huidige niveau van de activiteit, zowel rechtstreeks als onrechtstreeks (via Spaanse REIT's), weerspiegelt het aanhoudende vertrouwen van vastgoedinvesteerders, die zich gesteund voelen door de groei van de economie.

Na de recessie van 2008-2014 is de werkloosheid gedaald en zijn de (netto)lonen gestegen, wat leidde tot een herstel van de consumptie.

Hoewel de werkloosheid daalt, blijft de werkloosheidsgraad hoog, maar we mogen niet vergeten dat de officiële werkgelegenheidscijfers geen rekening houden met het belang van seizoenarbeid in Spanje, dat met name in landelijke en toeristische gebieden wijdverbreid is.

Op binnenlands vlak desondanks politieke onzekerheid, zijn de economische context en de vooruitzichten relatief positief met een toeristische sector die in 2017 en 2018 een record van 80 miljoen bezoekers bereikte.

Het consumentenvertrouwen, de omzetcijfers en de bezoekersaantallen op commercieel interessante locaties blijven op hetzelfde peil.

Economische indicatoren	2019	2020	2021
Jaarlijkse groei van het BBP in %	2.3%	2.0%	1.7%
Jaarlijkse consumptie in %	1.8%	1.8%	1.4%
Werkloosheidsgraad in %	13.7%	12.7%	12.0%

Bron: Oxford Economics juli 2019

Wat de economische vooruitzichten betreft, worden de omstandigheden als gunstig en stabiel beschouwd, vooral dankzij het consumentengedrag, de lage inflatie (die de nettolonen doet stijgen), de lage olie- en energieprijzen en, zoals hierboven reeds vermeld, de daling van de werkloosheid, die naar verwachting in 2019 en 2020 gestaag zal afnemen, mede in de hoop om in dezelfde periode 800.000 nieuwe arbeidsplaatsen te creëren.

Ook de vooruitzichten voor de vastgoedmarkt zijn over het algemeen positief; op het gebied van vastgoedfinanciering blijven de voorwaarden gunstig met een ruimere beschikbaarheid van krediet sinds medio 2015.

De investeringen worden ook ondersteund door het huidige niveau van concurrerende en stabiele huurprijzen die onroerend goed een redelijke waarde lijken te geven en niet te duur zijn in vergelijking met vorige cycli.

Tot slot was er de laatste jaren een gebrek aan nieuwe ontwikkelingen in sommige sectoren, met name in de kantorensector, maar ook in de detailhandel, een sector waarin de afgelopen 10-15 jaar veel activa te lijden hebben gehad van onderinvestering.

## De retailmarkt

Ondanks een golf van arbitrages (door 46% van de detailhandelaren) bevestigt 69% van de nationale en internationale winkelbedrijven dat zij hun expansiestrategieën willen voortzetten en zich zeer bewust zijn van de huidige huurniveaus. Die zijn het antwoord op de hoge bezettingsgraad op de topgedeeltes van de belangrijkste verkeersaders in de grotere Spaanse steden.

De Franse winkelketens die in Spanje (zeer) aanwezig zijn en die het op hun thuismarkt moeilijk hebben of hun concept heroverwegen, staan hun expansie in de weg.

De tophuren in retailparken blijven over het algemeen stabiel, maar kunnen, naar gelang de locatie, met een factor twee verschillen. De “prime”-huur in een retailpark in Madrid bedraagt maandelijks 21 EUR/m<sup>2</sup>, tegen 18 EUR/m<sup>2</sup> in Barcelona of 9,5 EUR/m<sup>2</sup> in andere grote Spaanse steden.

Ondanks de maturiteit van de winkelcentrumsector worden de komende twee jaar actieve jaren op het vlak van ontwikkeling.

In 2018 openden 10 commerciële complexen (meer dan 270.000 m<sup>2</sup> GLA (nuttige commerciële oppervlakte), waarvan 45.000 m<sup>2</sup> in retailparken) hun deuren en brachten de nationale dichtheid op 358 m<sup>2</sup> GLA/1.000 inwoners.

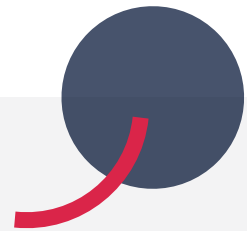
In 2019 zullen naar verwachting 10 projecten van in totaal meer dan 260.000 m<sup>2</sup> worden geopend.

Deze toekomstige commerciële projecten in 2019 en 2020 hebben allemaal één ding gemeen: “differentiatie” van bestaande en verouderende retailparken, maar ook hun mix, architectuur en originaliteit: Sky Shopping Center (Madrid), Lagoh (Sevilla) en X-Madrid zijn projecten met zeer specifieke kenmerken, doordrongen van nieuwe technologieën en innovatieve concepten die nog steeds weinig bekend zijn bij het grote Spaanse publiek.

De retailparkformule zal de komende 2 jaar sterk groeien in Spanje en er zullen ook 3 nieuwe factory outlets worden geopend.

## De investeringsmarkt en de vooruitzichten

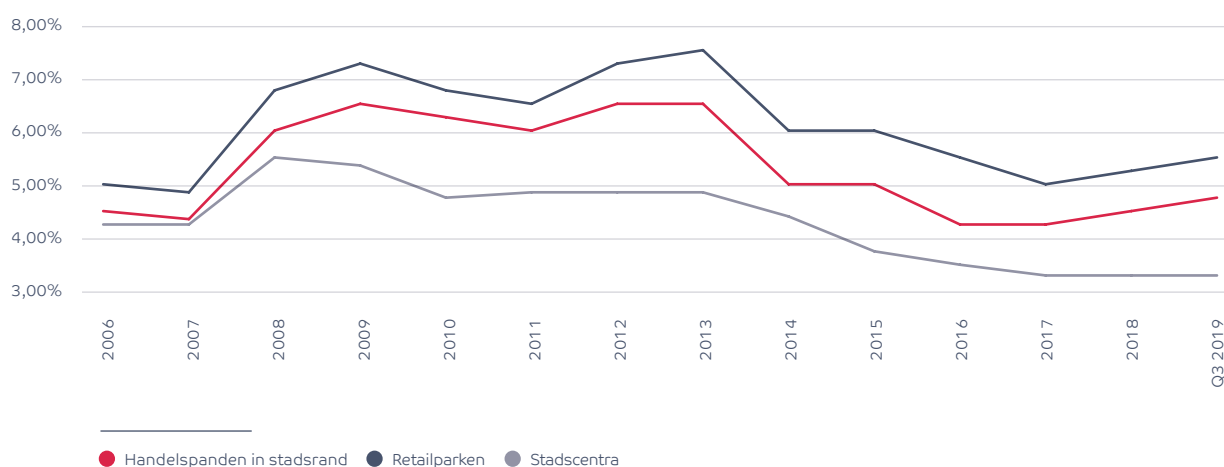
Zoals hierboven reeds aangehaald worden de laatste 5 jaar belangrijke kapitaalstromen naar Spanje waargenomen. Op de vastgoedmarkt gaat de meeste interesse uit naar “core”-producten, waar het aanbod de laatste tijd krap is. Voordelige financieringsvoorwaarden leveren een positieve bijdrage aan de investeringen in het segment van de minder gunstige liggingen, ondanks de voorzichtige houding van de potentiële kopers. Met uitzondering van de detailhandel waar de investeerders focussen op “prime”-zones.



## Rendementen in de retail

Deze grafiek toont voor de retailmarkt de evolutie van de rendementen in de “prime”-zones vanaf 2006 tot op heden per categorie van de activa.

### EVOLUTIE VAN RENDEMENTEN IN DE RETAIL



Bron: Cushman & Wakefield - Research & Insight

Ondanks het blijvende belang van vastgoedinvesteringen en een zekere appetijt van de banken om kredieten te verlenen (hoewel zeer selectief), bevinden we ons momenteel in een retailmarkt waar het volume van de transacties in 2019 aanzienlijk is gedaald ten opzichte van de voorgaande jaren, met vele investeerders die de evolutie van de handel in de komende 12 maanden zullen moeten ondergaan.

Concreet vertaalt zich dit in een stijging van de rendementen voor winkelcentra en retailparken, wat de aanzienlijke daling van het aantal kopers in dit segment weerspiegelt.

Deze trend is nog sterker voor secundaire activa die voor nauwelijks iemand nog interessant zijn.

De rendementen van de belangrijkste winkelcentra van Spanje schommelen momenteel rond de 4,75%.

Aan de stadsrand merken we een verschil op tussen standalonewinkels en retailparken, met een “prime yield” van ongeveer 5,50%.

#### Investeringsvolume:

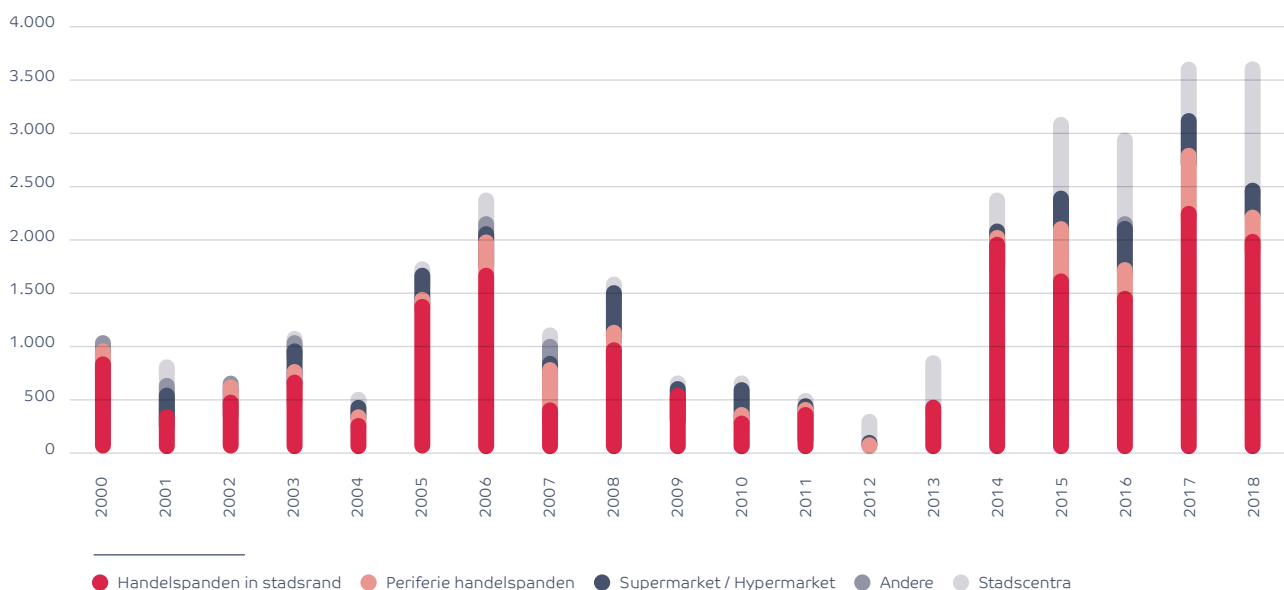
Het aantal transacties blijft ook in 2019 dalen, wat reeds in 2018 werd vastgesteld in vergelijking met 2017. Traditionele spelers in het retailsegment hebben duidelijk gemaakt dat zij niet langer zullen investeren in dit type activa, waar stabiliteit en huur-zekerheid niet langer gegarandeerd zijn.

Anderzijds blijven beleggingsfondsen vertrouwen hebben in de fundamentele principes die kenmerkend zijn voor kwaliteitsactiva, ondanks de steeds hogere instapprijzen.

In 2018 bedroeg het totale volume aan retailtransacties 3,65 miljard EUR (ongeveer gelijk aan 2017), waardoor het de meest aantrekkelijke sector is voor professionele beleggingen (33%). Dit percentage zou in 2019 kunnen zakken tot 26%.

### INVESTERINGSVOLUME NAAR TYPE HANDELSRAND

(In mill. €)



Bron: Savills Aguirre Newman

#### Handelspanden aan de stadsrand:

De markt voor investeringen in retailparken en de detailhandel aan de stadsrand was in 2018 bescheiden met een totaal volume van 233 miljoen EUR (de helft van het bedrag in 2017).

De gemiddelde waarde per transactie is eveneens gedaald van 37 tot 33 miljoen EUR.

Een van de belangrijkste transacties werd uitgevoerd door LAR España RE Socimi, die 36.700 m<sup>2</sup> van Rivas Futura PR in Madrid kocht van Credit Suisse voor een bedrag van 61,6 miljoen EUR.

Anderzijds zette LAR haar arbitragebeleid van niet-strategisch activa verder door de verkoop van 2 retailparken (Nuevo Alisal in Santander en Villaverde in Madrid) aan het Franse fonds Pierre Plus voor 33,2 miljoen EUR en de verkoop van 3 handelszaken (Aldi, El Corte Inglés en Feu vert) in het Parque Comercial Galaria (Pamplona) aan AEW.

Tegelijkertijd verwierf Frey het Parc Valles in Barcelona voor 82,5 miljoen EUR, terwijl Procinco het RP Millennium in Majadahonda (Madrid) voor 31 miljoen EUR verkocht aan Ores Socimi.

In de eerste drie kwartalen van 2019 waren er daarentegen geen belangrijke transacties in deze sector.

De bronnen voor de afdeling "De commerciële vastgoedmarkt in Spanje" zijn: Cushman & Wakefield – trimestriële schattingsverslagen Savills Aguirre Newman – Spain Retail (mei 2019)

# BESLUIT & TRENDS

## Macro-economische indicatoren

Met het Chinees-Amerikaanse handelsconflict, de “Gele hesjes”-crisis in Frankrijk, het verlangen naar onafhankelijkheid in Catalonië, de Brexit met een onzekere uitkomst, de politieke crisis in Italië, geopolitieke spanningen in Syrië en elders, is het algemene socio-economische klimaat sinds de eerste maanden van 2019 niet veel verbeterd.

Ondanks deze gespannen context was de groei van het BBP in de eurozone in het eerste kwartaal van 2019 sterker dan verwacht (+0,4%) dankzij de binnenlandse vraag, een stijging van het gezinsverbruik en van de investeringen en een toename van de export.

In het tweede kwartaal heeft de Europese Commissie haar ramingen echter naar beneden bijgesteld tot respectievelijk 1,2% en 1,4% voor 2019 en 2020.

Anderzijds is de werkloosheid, waarvan economen dachten dat ze zou stagneren, uiteindelijk weer gedaald tot 7,7%, het laagste niveau sinds juli 2008.

Voor 2020 voorspelt de Commissie een versnelling van de groei (+1,6% voor de EU en +1,5% voor de eurozone). Maar deze vooruitzichten zijn “onderhevig aan aanzienlijke neerwaartse factoren” vanwege de vele risico’s die de komende maanden kunnen blijven bestaan of zelfs verergeren.

## Investeringen in handelspanden aan de stadsrand

De economische spanningen worden weerspiegeld in de vastgoedmarkt; de in 2018 geschetste trends worden in 2019 bevestigd: de kans is groot dat winkelbedrijven geconfronteerd zullen worden met veranderingen in consumptiepatronen die de facto een negatieve impact zullen hebben op investeerders die terughoudend blijven en die, op voorwaarde dat

ze investeren in commercieel vastgoed, zich voornamelijk richten op “prime”-activa of op sectoren die minder te lijden hebben onder e-commerce zoals de voedingssector.

Handelszaken aan de stadsrand - hoewel zeer heterogeen - hebben in deze chaotische sociale en economische context tekenen van veerkracht vertoond en hebben de afgelopen jaren sterke structurele veranderingen ondergaan door de vele ontwikkelingen die zich de afgelopen tien jaar bij dit type activa in Europa hebben voorgedaan.

De meest innoverende concepten, vaak onder invloed van winkelcentra, die voldoen aan nieuwe consumentennormen, en een goede dienstverlening en kwaliteitslocaties inzake vervoer en weginfrastructuur bieden, kennen een goede bezettingsgraad en weten een goed verhuurniveau te handhaven.

De rendementen van deze “prime”-retailparken, die sinds 2017 een historisch laag niveau hebben bereikt, staan nog steeds onder druk.

Daarentegen houden de winkelketens, consumenten en investeerders minder goed gelegen of zelfs verouderende infrastructuur minder in de gaten; die hebben te lijden van lijden van een daling van bezoekersaantallen en van een verhoging van de leegstand.

## Trends en vooruitzichten in europa

In 2018 telt Europa 51 miljoen m<sup>2</sup> retailparken, waarvan de meeste (45 miljoen) in West-Europa.

Waar voorheen retailparken voorbehouden waren voor een specifieke doelgroep, richten steeds meer retailers zich nu op deze winkelformule, waarvan de belangrijkste aantrekkingspunten nog steeds de matige huren, lage exploitatiekosten, de flexibiliteit van commerciële units en grote verkoopformules zijn die retailers met lage marges kunnen aantrekken, die de afgelopen jaren zeer dynamisch zijn geweest in hun ontwikkeling.

In Oost-Europa wijst het relatieve onderaanbod aan retailparken (45% van de retailparken zijn jonger dan 10 jaar) en hun vermogen om te opereren in gebieden met die commercieel weinig aantrekkelijk zijn (middelgrote steden) op een groeipotentieel voor deze formule.

In West-Europa zijn de markten tot maturiteit gekomen; steden hebben een voorraad aan commerciële m<sup>2</sup> en sommige retailparken zijn verouderd, met name de standalones die zich toelagen op de verkoop van volumineuze producten (meubels, doe-het-zelf, tuincentra, enz.).

De recentste generatie retailparken blijft zich ontwikkelen, hoewel de vraag in het Verenigd Koninkrijk minder sterk is en de onzekere vooruitzichten in Frankrijk het aantal projecten in de pijplijn doet afnemen, terwijl juist deze twee landen samen met Spanje de meest dynamische zijn.

Op het niveau van de ontwikkeling doen zich andere tendensen voor, zoals de “co-huur” van sites met gebiedsversterking door de toevoeging van retailparken naast dominante winkelcentra, de creatie van hybride producten, een mix tussen het Shopping Center en het retailpark (winkelpromenades de Frey, Steel d’Apsys, en) met soms residentiële gebouwen en hotelcomplexen, of een meer uitgesproken aanwezigheid van fitness- of vrijetijdscentra en dienstverleners.

Tot slot passen hypermarkten of uitbaters van grote oppervlaktes hun m<sup>2</sup> aan en wijzigen hun bestemming door kleinere ruimtes te creëren voor Food & Beverage, bio-supermarkten, woningen, enz.

Wat de winkelbedrijven betreft, is het zeker dat de fysieke handel nooit zal verdwijnen en zelfs een groeioplossing is voor de “pure players” van het internet; anderzijds zullen die ketens verdwijnen die hun winkels niet snel genoeg aanpassen aan de eisen van het nieuwe consumentengedrag door gebruik te maken van nieuwe technologische oplossingen zoals het internet.

Naast de gebruikelijke criteria die ze zichzelf opleggen bij de keuze van hun activa, zoals de locatie (zichtbaarheid, toegankelijkheid, bezoekersaantallen, enz.), moeten investeerders ook steeds meer eisen stellen aan de aard van de gebruikers door te proberen merken te verwelkomen die precies in lijn zijn met dit nieuwe consumentengedrag (doeltreffende omnichannelstrategie, flexibiliteit bij de levering, klantenbinding, klantenbinding, identificatie van de klant met de waarden van het merk, gebruikersvriendelijke lay-out van de winkel, betaalgemak, enz.)

Ondanks de voortdurende groei van de onlineverkoop bieden handelszaken aan de stadsrand, naast de toegankelijkheid die de “car-born shoppers” zo na aan het hart ligt, en de verbetering van de commerciële mix (F&B, vrije tijdsbesteding), nog steeds een goedkoop economisch alternatief voor retailers en vestigingen aan de rand van de grote steden blijft een oplossing voor de (meer)kosten van de laatste mijl van de onlineverkoop.

---

Bronnen:  
Jones Lang LaSalle – Vastgoeddeskundige van Ascencio  
Business IMMO  
Gondola



# ALGEMEEN OVERZICHT

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen) [A]	646.172	642.266
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	622.894	619.029
Contractuele huren [B]	42.433	41.593
Contractuele huren inclusief de geschatte huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	43.631	42.726
<b>Bruto rendement = [B] / [A]</b>	<b>6,57%</b>	<b>6,48%</b>
<b>Procentuele bezettingsgraad%</b>	<b>97,3%</b>	<b>97,3%</b>

Op 30 september 2019 bestaat de vastgoedportefeuille van Ascencio uit 101 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 409.157 m<sup>2</sup>.

De reële waarde<sup>1</sup> van de vastgoedportefeuille bedraagt 622,9 miljoen EUR op 30 september 2019, tegenover 619,0 miljoen EUR een jaar voordien.

	Oppervlakte ( m <sup>2</sup> )		Reële waarde (000 EUR)	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
België	284.748	289.674	375.664	380.094
Frankrijk	112.156	113.991	214.480	205.635
Spanje	12.253	12.253	32.750	33.300
<b>TOTAAL</b>	<b>409.157</b>	<b>415.918</b>	<b>622.894</b>	<b>619.029</b>

<sup>1</sup> Exclusief projectontwikkelingen.

Op basis van de contractuele huren per 30 september 2019 bedraagt de gemiddelde huur per m<sup>2</sup>: 96 EUR/m<sup>2</sup> in België, 130 EUR/m<sup>2</sup> in Frankrijk en 159 EUR/m<sup>2</sup> in Spanje.

#### Investerings tijdens het boekjaar:

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 10,3 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen de verwerving van 9 winkelruimtes (4.350 m<sup>2</sup>) die pas werden gebouwd op het retail park “Le Parc des Drapeaux” in Caen (Frankrijk).

#### Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

Op 26 februari 2019 heeft Ascencio het retail park in Le Pontet (Frankrijk) verkocht voor een bedrag zonder rechten van 4 miljoen EUR. Dit retail park met een oppervlakte van 3.585 m<sup>2</sup> kent een bezettingsgraad van 100%, met huurders als Basic-Fit, Pacific Pêche en de biowinkelketen Satoriz.

Op 24 juni 2019 heeft Ascencio voor een bedrag zonder rechten van 2,5 miljoen EUR de site in Deurne (België) verkocht, een standalone van 3.980 m<sup>2</sup> die al meerdere jaren leegstond.

Op 25 september 2019 sloot Ascencio een voorlopige koopovereenkomst voor de verkoop van de site waarop de Carrefour Market van de Groupe Mestdagh in Gosselies is gevestigd. Per 30 september 2019 werd dit gebouw in de balans overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop.

#### Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling:

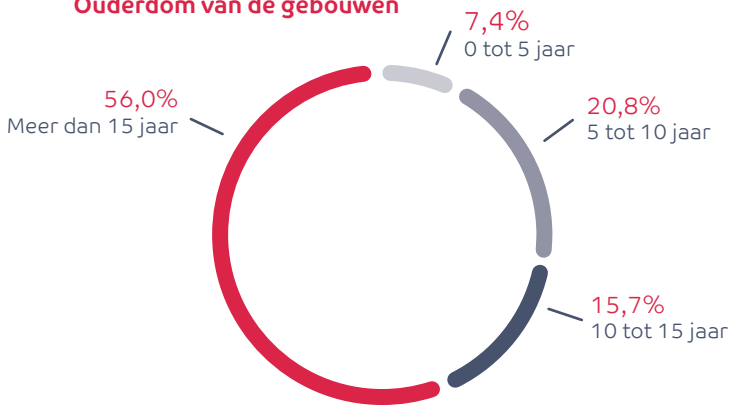
Bij ongewijzigde samenstelling bleef de reële waarde van de vastgoedportefeuille stabiel (-0,01%) ten opzichte van 30 september 2018.





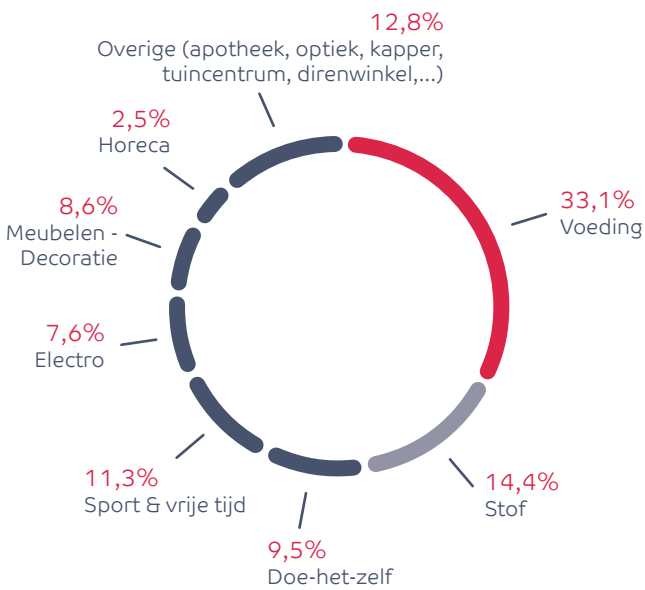


**Ouderdom van de gebouwen**

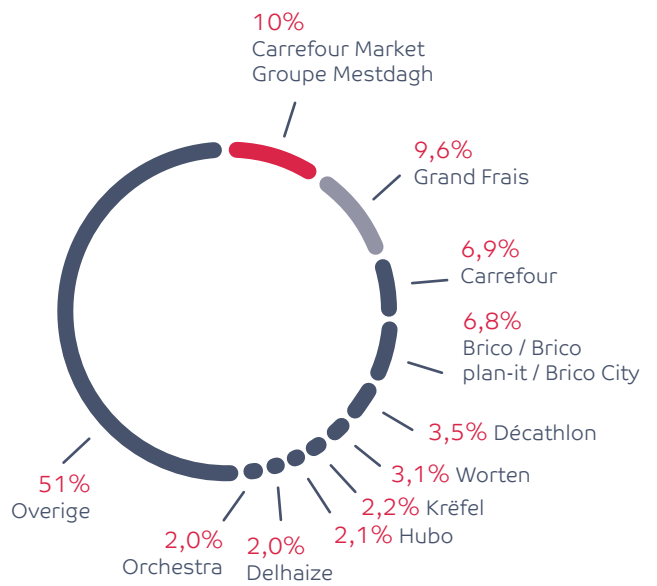


**Spreiding van de vastgoedportefeuille**

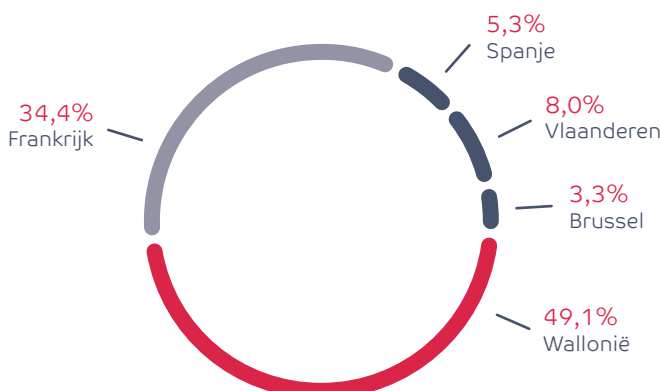
**Spreiding naar activiteit van de huurders <sup>1</sup>**



**Spreiding over de winkelketens <sup>1</sup>**



**Spreiding naar regio <sup>2</sup>**



<sup>1</sup> Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden.

<sup>2</sup> Uitgedrukt op basis van de reële waarde.

# VERZEKERDE WAARDE

Overeenkomstig de GVV-wetgeving sluiten de Vennootschap en haar dochterondernemingen voor al hun gebouwen geschikte verzekeringen. Op 30 september 2019 bedraagt de verzekerde waarde 51% van de reële waarde van de portefeuille<sup>1</sup>. 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 onroerend goed gesloten wordt door de verhuurder met een clause van wederzijdse afstand van verhaal, en dat de premies en het bedrag van het eigen risico doorberekend worden aan de huurder.

In België zijn de onroerend goederen die rechtstreeks door Ascencio verzekerd worden via een kaderovereenkomst, gedekt volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen, die elk jaar geïndexeerd wordt volgens de ABEX-index. Daarnaast wordt een deel van de Belgische portefeuille rechtstreeks verzekerd door de houders van erfpacht- en opstalrechten. Het grootste deel van de betaalde premies wordt doorberekend aan de huurders.

In Frankrijk zijn de onroerende goederen die rechtstreeks door Ascencio verzekerd worden via een kaderovereenkomst of rechtstreeks door de huurders voor de “Grand Frais”-winkels, gedekt volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen, zoals bepaald door een deskundige op basis van de werkelijke kosten na een schadegeval. Deze premies vallen volledig ten laste van de huurders.

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

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

<sup>1</sup> 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 erfpacht rust niet inbegrepen in de verzekerde waarde.

	Verwervingsprijs (000 EUR)	Verzekerde waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	Bruto rendement
België	337.866	211.368	375.664	6,77%
Frankrijk	196.087	88.795	214.480	6,35%
Spanje	27.693	17.581	32.750	5,76%
<b>TOTAAL</b>	<b>561.646</b>	<b>317.744</b>	<b>622.894</b>	<b>6,57%</b>

# OPERATIONEEL BEHEER

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

Ascencio beschikt hiervoor over een team van negentien medewerkers waarvan 2/3 belast zijn met de commerciële activiteiten van de vennootschap.

De **afdelingen Development** en **Asset Management & Acquisition** 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. Zij analyseren en integreren zij de nieuwe verwervingen.

De **Property Management afdeling** zorgt voor 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, de planning en het budget. In sommige gevallen wordt het team lokaal bijgestaan door “externe” leveranciers, maar het team blijft verantwoordelijk voor deze opdracht en coördineert ze. Zie verder. De Property Managementafdeling is tevens verantwoordelijk voor de plaatsbeschrijvingen, terbeschikkingstellingen en het beheer van schadegevallen.

De **afdeling Customer Services** zorgt voor het huurbeheer van de activa, met name het beheer van de databank, de (her)facturering, het beheer van

de huurovereenkomsten, naast, in het algemeen, voor het naleven van de contractuele verplichtingen (huurwaarborgen, verzekeringen, enz.). Customer Services verzorgt de opvolging van de inning van de huren, de aanmaningen voor huren, de voorbereiding van geschilprocedures.

De **juridisch afdeling** 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, is de juridische afdeling eveneens belast met het opstellen van de verschillende vastgoedcontracten en met het beheer van geschillen.

Ascencio heeft een **afdeling Marketing & Communicatie** opgericht voor de bredere uitstraling van haar imago, de verdere uitrol van de strategie die is uitgetekend door de directie, het beheer van de public relations en om de communicatie met haar verschillende gesprekspartners verder te ontwikkelen, onder meer via digitale media. Daarnaast zorgt de afdeling Marketing voor de coördinatie van de marketing en de communicatie van de retailparks.

Het beheer van de Franse retailparks en specifieke opdrachten worden toevertrouwd aan gespecialiseerde externe leveranciers, vooral wegens de geografische afstand. De uitbestede opdrachten bestaan 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 voorzieningen te optimaliseren;
- en eventueel assistentie bij de communicatie, marketing en verkoop.

Ascencio behoudt de globale coördinatie en het beslissingsrecht en is volledig aansprakelijk voor uitbestede opdrachten. 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 in Frankrijk zijn:**

- De vennootschap TERRANAE SAS (vereenvoudigde aandelenvennootschap), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Courbevoie (92400), Place de la Défense 12, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Nanterre onder nummer 478.511.124;
- De vennootschap NEVEZ, vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, 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 GOUNY & STARKLEY (vereenvoudigde aandelenvennootschap), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in 75009 Paris, Opéra - 7 rue Meyerbeer, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Parijs onder het nr. 520.807.397.

De vergoeding van de externe beheerders is in Frankrijk gedeeltelijk evenredig met de ontvangen huurgelden. Het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2019 106.000 EUR btw inbegrepen.

**De externe beheerders van Ascencio in België zijn:**

- De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid PaM’s, met maatschappelijke zetel te Brussel (1150), Tervurenlaan 197, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0686.856.010;
- De vennootschap SOCIETE DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER-CONSEIL (afgekort Devimo-Consult), een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te Brussel (1140), Jules Bordetlaan 142, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0423.855.455;
- De vennootschap CUSHMAN & WAKEFIELD, een vennootschap onder firma met maatschappelijke zetel te Brussel (1000), Kunstlaan 56, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0418.915.383;
- Jacques Berns, natuurlijke persoon, met kantoren te Messancy (6780), rue du Dolberg 15, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0724.427.474.

De vergoeding van de externe beheerders is in België deels evenredig met de ontvangen huurgelden. Het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt 38.000 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2019.



# TYPE HUURCONTRACT

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

Een voorziening voor kosten wordt vastgelegd in de huurovereenkomst en eventueel aangepast naargelang 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 regis-

tratie 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 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.

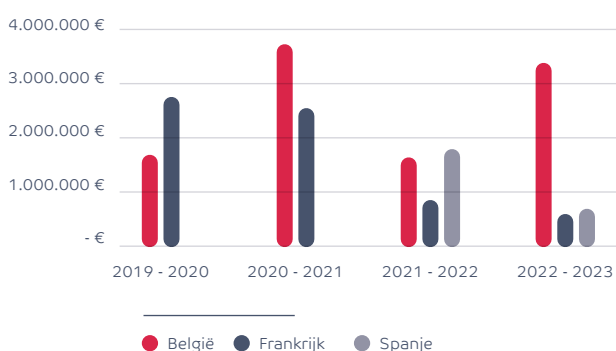
## GESCHATTE HUURWAARDE (ERV)

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

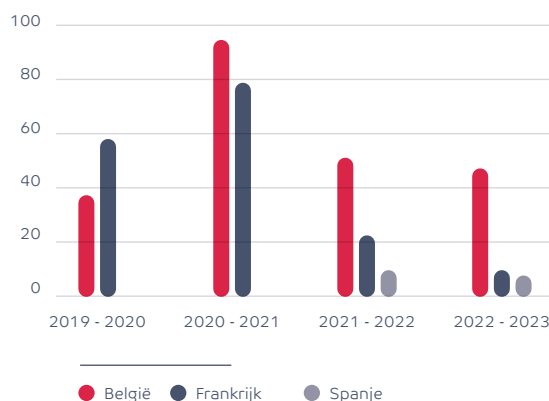
Voor meer informatie betreffende de waarderingmethodes die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebruikt worden en over de waarderingprocedure, verwijzen wij naar de bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening.

## RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

**VERVALDAG VAN HUUROVEREENKOMSTEN EN EERSTE MOGELIJKHEDEN VOOR DRIEJAARLIJKSE OPZEGGING MET MOGELIJK VERLIES VAN HUURINKOMSTEN**



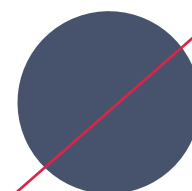
**AANTAL HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND DAT INVLOED ONDERGAAT VAN VERVALDAGEN EN DE EERSTE MOGELIJKHEDEN VOOR DRIEJAARLIJKSE OPZEGGING.**



### De vervaldag van de overeenkomsten:

De in aanmerking genomen gebruiksduren zijn per land:

- voor België: 8,4 jaar
- voor Frankrijk: 3,9 jaar
- voor Spanje: 10,5 jaar



# GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN ASCENCIO<sup>1</sup>

## HANDELSPANDEN BELGIË - BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

Sites (op 30/09/2019 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw /renovatiejaar	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	2.955 m <sup>2</sup>	278	100%	278	248
Andenne (5300) Avenue Roi Albert 135	Grote voedingssupermarkt, geïntegreerd in een winkelcomplex	2000	2.386 m <sup>2</sup>	163	100%	163	179
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Meubelwinkel	1962	1.061 m <sup>2</sup>	140	100%	140	101
Anderlecht (1070) Digue du Canal 112-113	Grote voedingssupermarkt	2018	1.977 m <sup>2</sup>	265	100%	265	257
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Winkel voor huishoudelektro	2006	1.810 m <sup>2</sup>	288	100%	288	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grote voedingssupermarkt	1971	2.685 m <sup>2</sup>	251	100%	251	242
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1995	3.000 m <sup>2</sup>	526	100%	526	437
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2004	597 m <sup>2</sup>	121	100%	121	103
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grote voedingssupermarkt	1978	1.525 m <sup>2</sup>	96	100%	96	114

<sup>1</sup> 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.

<b>Sites (op 30/09/2019 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)</b>	<b>Beschrijving</b>	<b>Bouw /renovatie-jaar</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Contractuele huur (000 EUR)</b>	<b>Bezettingsgraad (%)</b>	<b>Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)</b>	<b>Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)</b>
Bruges (8000) Legeweg 160	Winkelruimte	1995	999 m <sup>2</sup>	86	100%	86	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grote voedingssupermarkte	1973	2.237 m <sup>2</sup>	206	100%	206	179
Châtelet (6200) Rue de la Station 55	Grote voedingssupermarkt	1998	2.500 m <sup>2</sup>	164	100%	164	175
Châtelineau (6200) Rue des Prés 45	Grote voedingssupermarkt	1993	1.924 m <sup>2</sup>	114	100%	114	125
Châtelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	23.183 m <sup>2</sup>	2.371	100%	2.371	2.193
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1970	2.726 m <sup>2</sup>	271	100%	271	246
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum	1990	220 m <sup>2</sup>	43	100%	43	39
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2014	17.077 m <sup>2</sup>	2.062	100%	2.062	1.916
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grote doe-het-zelfzaak	2005	2.495 m <sup>2</sup>	175	100%	175	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grote voedingssupermarkt	1970	3.090 m <sup>2</sup>	386	100%	386	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Gebouw met een grote voedingwinkel en een doe-het-zelfzaak	1983	4.356 m <sup>2</sup>	400	100%	400	353
Frameries (7080) Rue Archimède 5	Grote voedingssupermarkt	1978	2.180 m <sup>2</sup>	160	100%	160	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie 28	Gebouw met twee winkelruimten	1976	2.095 m <sup>2</sup>	195	100%	195	178



<b>Sites (op 30/09/2019 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)</b>	<b>Beschrijving</b>	<b>Bouw /renovatie-jaar</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Contractuele huur (000 EUR)</b>	<b>Bezettingsgraad (%)</b>	<b>Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)</b>	<b>Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)</b>
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grote voedingssupermarkte	1960	2.889 m <sup>2</sup>	317	100%	317	275
Genval (1332) Square des Papeteries	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2015	10.257 m <sup>2</sup>	1.625	89%	1.832	1.716
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 138	Handelscomplex met meerdere grote winkelbedrijven	2000	8.053 m <sup>2</sup>	550	100%	550	519
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grote voedingssupermarkt	1979	3.369 m <sup>2</sup>	294	100%	294	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Handelspand met twee winkelbedrijven	1988	1.511 m <sup>2</sup>	137	100%	137	147
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grote voedingssupermarkte	1975	1.957 m <sup>2</sup>	154	100%	154	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grote voedingssupermarkte	1989	2.725 m <sup>2</sup>	249	100%	249	232
Gozée (6534) Rue de Marchienne 204A	Grote voedingssupermarkte	1977	2.431 m <sup>2</sup>	183	100%	183	207
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2013	3.696 m <sup>2</sup>	315	90%	351	334
Hannut (4280) Route de Huy 54	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1986	9.643 m <sup>2</sup>	579	65%	895	916
Hannut (4280) Route de Landen 57	Vastgoedcomplex met drie handelsruimten	2000	3.431 m <sup>2</sup>	365	100%	365	327
Hannut (4280) Route de Landen 51	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	1.888 m <sup>2</sup>	168	100%	168	189
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grote voedingssupermarkte	1988	4.620 m <sup>2</sup>	437	100%	437	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Handelspand	2002	1.969 m <sup>2</sup>	185	100%	185	167

<b>Sites (op 30/09/2019 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)</b>	<b>Beschrijving</b>	<b>Bouw /renovatie-jaar</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Contractuele huur (000 EUR)</b>	<b>Bezettingsgraad (%)</b>	<b>Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)</b>	<b>Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)</b>
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1986	2.760 m <sup>2</sup>	206	100%	206	221
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1966	9.926 m <sup>2</sup>	641	94%	681	586
Jemeppe Sur Sambre (5190) Rue Hittélet 143	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2006	1.553 m <sup>2</sup>	146	100%	146	148
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grote voedingssupermarkte	1987	2.245 m <sup>2</sup>	150	100%	150	168
Jumet (6040) Rue de Dampremy 22	Grote voedingssupermarkte	1975	1.730 m <sup>2</sup>	170	100%	170	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grote voedingssupermarkte	1965	2.309 m <sup>2</sup>	229	100%	229	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Winkel voor huishoudelektro	1991	1.000 m <sup>2</sup>	98	100%	98	90
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge 28	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	24.758 m <sup>2</sup>	2.572	100%	2.572	2.328
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Handelspand met verschillende grote winkelbedrijven	2001	1.638 m <sup>2</sup>	294	100%	294	256
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grote voedingssupermarkte	1976	2.600 m <sup>2</sup>	127	100%	127	156
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Winkelcomplex met winkelbedrijven voor huisinrichting	2006	3.463 m <sup>2</sup>	210	75%	279	259
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Winkelcentrum met winkelruimten en een doe-het-zelfzaak	1991	2.290 m <sup>2</sup>	157	100%	157	160

<b>Sites (op 30/09/2019 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)</b>	<b>Beschrijving</b>	<b>Bouw /renovatie-jaar</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Contractuele huur (000 EUR)</b>	<b>Bezettingsgraad (%)</b>	<b>Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)</b>	<b>Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)</b>
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Winkelcomplex met onder meer een doehet-zelfzaak	2002	5.621 m <sup>2</sup>	457	100%	457	420
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grote voedingssupermarkte	1976	2.010 m <sup>2</sup>	150	100%	150	131
Messancy (6780) Route d'Arlon 220	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2001	19.482 m <sup>2</sup>	784	81%	969	905
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil 19	Winkelcentrum met verschillende winkelbedrijven	2004	3.951 m <sup>2</sup>	294	80%	367	338
Nivelles (1400) Rue du Tienne à Deux Vallées 6	Grote voedingssupermarkte	1983	3.308 m <sup>2</sup>	248	100%	248	265
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grote voedingssupermarkte	1984	2.127 m <sup>2</sup>	166	100%	166	180
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grote voedingssupermarkte	1989	1.677 m <sup>2</sup>	193	100%	193	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville 2	Winkel voor huishoudelektro	2003	1.228 m <sup>2</sup>	122	100%	122	114
Rocourt (4000) Chaussée de Tongres 269	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	7.367 m <sup>2</sup>	578	100%	578	700
Saint-Vaast (7100) Rue Albert Dufrane 99	Grote voedingssupermarkte	1980	2.026 m <sup>2</sup>	156	100%	156	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Sportwinkel	1993	5.375 m <sup>2</sup>	554	100%	554	538
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Handelspanden in het stadscentrum	1988	1.031 m <sup>2</sup>	122	80%	152	154
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde 17	Grote voedingssupermarkte	1975	2.899 m <sup>2</sup>	230	100%	230	246

Sites (op 30/09/2019 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw /renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grote voedingssupermarkte	1958	2.713 m <sup>2</sup>	499	100%	499	231
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grote voedingssupermarkte	1974	2.869 m <sup>2</sup>	111	100%	111	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur 2	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten	2002	3.043 m <sup>2</sup>	298	100%	298	285
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat 38	Grote voedingssupermarkte	1966	2.503 m <sup>2</sup>	501	100%	501	288
Uccle (1180) Avenue de Frélaan 82	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader	1970	4.170 m <sup>2</sup>	341	80%	425	415
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grote voedingssupermarkte	2004	1.680 m <sup>2</sup>	148	100%	148	143
Waremmes (4300) Chaussée Romaine 189	Grote voedingssupermarkte	2003	2.043 m <sup>2</sup>	140	100%	140	174
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grote voedingssupermarkte	1986	2.358 m <sup>2</sup>	177	100%	177	224
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË</b>			<b>277.270 m<sup>2</sup></b>	<b>25.586</b>	<b>96,1%</b>	<b>26.627</b>	<b>24.752</b>

## HANDELSPANDEN FRANKRIJK - BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

Sites (op 30/09/2019 waren de franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw /renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Bourgoin Jallieu (38300) Rue Edouard Branly 1 (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Vastgoedcomplex met drie handelsruimten	1975	4.961 m <sup>2</sup>	465	100%	465	465
Brives Charensac (43700) Av. Charles Dupuy 127 (via de SCI Candice Brives)	Grote voedingssupermarkte	2006	1.576 m <sup>2</sup>	257	100%	257	255
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (via de SCI Les Portes du Sud)	Retailpark	2010	11.675 m <sup>2</sup>	1.371	98%	1.401	1.353
Chanas (38150) Lieu dit Les Etises (via de SCI du Rond Point)	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	1997	1.750 m <sup>2</sup>	114	100%	114	114
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieu dit les Charneveaux - Rue Pasteur (via de SCI du Rond Point)	Grote voedingssupermarkte	2002	1.394 m <sup>2</sup>	315	100%	315	285
Choisey (39100) Rue du Mail - Zone Le Paradis (via de SCI Seynod Barral)	Grote voedingssupermarkte	2005	1.510 m <sup>2</sup>	323	100%	323	320
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (via de SCI Clermont Saint Jean)	Grote voedingssupermarkte	2006	1.538 m <sup>2</sup>	309	100%	309	302
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (via het Frans bijkantoor)	Retailpark	2008	13.471 m <sup>2</sup>	1.460	100%	1.460	1.356

Sites (op 30/09/2019 waren de franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw /renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (via het Frans bijkantoor)	Retailpark	2009	11.618 m <sup>2</sup>	1.241	91%	1.368	1.325
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (via de SCI Les Halles de Crèches)	Grote voedingssupermarkte	2009	1.403 m <sup>2</sup>	193	100%	193	192
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (via de SCI Échirolles Grugliasco)	Grote voedingssupermarkte	2006	1.742 m <sup>2</sup>	337	100%	337	337
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume (via de SCI ZTF Essey les Nancy)	Grote voedingssupermarkte	2007	1.460 m <sup>2</sup>	225	100%	225	225
Guyancourt (78280) Route de Dampierre et rue Denis Papin (via de SCI GFDI 37 Guyancourt)	Grote voedingssupermarkte	2015	1.794 m <sup>2</sup>	564	100%	564	546
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (via het Franse bijkantoor)	Winkel voor huishoudelektro	2014	7.000 m <sup>2</sup>	666	100%	666	650
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Grote voedingssupermarkte	2006	1.226 m <sup>2</sup>	250	100%	250	250
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2013	1.050 m <sup>2</sup>	151	100%	151	151
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (via de SCI Cannet Jourdan)	Grote voedingssupermarkte	2007	1.408 m <sup>2</sup>	269	100%	269	267

Sites (op 30/09/2019 waren de franse vestigingen ondergebracht bij 100%-dochtervennootschappen of bij het franse bijkantoor van Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw /renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (via de SCI Harfleur 2005)	Grote voedingssupermarkte	2006	1.545 m <sup>2</sup>	214	100%	214	187
Lozanne (69380) Lieudit Vavre (via de SCI Les Halles de Lozanne)	Grote voedingssupermarkte	2010	1.585 m <sup>2</sup>	232	100%	232	232
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (via de SCI de la Côte)	Grote voedingssupermarkte	2010	1.649 m <sup>2</sup>	272	100%	272	272
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245 (via de SCI du Mas des Abeilles)	Grote voedingssupermarkte	2003	1.511 m <sup>2</sup>	220	100%	220	215
Rots (14980) Delle de la Croix (via het Franse bijkantoor)	Retailpark	2011 & 2016	23.979 m <sup>2</sup>	2.838	100%	2.838	2.748
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200 (via de SCI Saint-Aunès Retail Parc)	Retailpark	2012	9.726 m <sup>2</sup>	1.239	100%	1.239	1.194
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18 (via de SCI Seynod Barral)	Grote voedingssupermarkte	2004	1.062 m <sup>2</sup>	206	100%	206	206
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (via de SCI Kevin)	Grote voedingssupermarkte	1992	1.195 m <sup>2</sup>	197	100%	197	197
Teste de Buch (33260) Avenue de Binghampton (via de SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Grote voedingssupermarkte	1997	1.922 m <sup>2</sup>	324	100%	324	324
Viriat (01440) Rue du Plateau (via de SCI Viriat la Neuve)	Grote voedingssupermarkte	2009	1.406 m <sup>2</sup>	178	100%	178	178
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK</b>			<b>112.156 m<sup>2</sup></b>	<b>14.430</b>	<b>98,9%</b>	<b>14.587</b>	<b>14.146</b>







## HANDELSPANDEN SPANJE - BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

<b>Sites (op 30/09/2019 waren de spaanse sites ondergebracht bij Ascencio Iberia, SAU, een 100%-dochteronderneming van Ascencio CVA)</b>	<b>Beschrijving</b>	<b>Bouw /renovatie-jaar</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Contractuele huur (000 EUR)</b>	<b>Bezettingsgraad (%)</b>	<b>Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)</b>	<b>Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)</b>
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi - C/Hortells, 6-8	Winkelruimte	2003	3.479 m <sup>2</sup>	623	100%	623	631
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2	Winkelruimte	2002	3.683 m <sup>2</sup>	756	100%	756	794
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345	Winkelruimte	2005	5.091 m <sup>2</sup>	569	100%	569	500
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN SPANJE</b>			<b>12.253 m<sup>2</sup></b>	<b>1.948</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.948</b>	<b>1.925</b>

## NIET-COMMERCIEEL VASTGOED - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

<b>Sites (op 30/09/2019 waren alle belgische niet-commerciële sites ondergebracht bij Ascencio CVA)</b>	<b>Beschrijving</b>	<b>Bouw /renovatie-jaar</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Contractuele huur (000 EUR)</b>	<b>Bezettingsgraad (%)</b>	<b>Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)</b>	<b>Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)</b>
<b>BELGIË</b>							
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Leegstaande kantoren	1983	375 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industriële gebouwen en kantoren	1992	6.807 m <sup>2</sup>	449	100%	449	374
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartementen	1986	296 m <sup>2</sup>	19	100%	19	18
<b>TOTAAL OVERIGE BELGIË</b>			<b>7.478 m<sup>2</sup></b>	<b>468</b>	<b>100,0%</b>	<b>468</b>	<b>391</b>
<b>TOTAAL PORTEFEUILLE ASCENCIO</b>			<b>409.157 m<sup>2</sup></b>	<b>42.432</b>	<b>97,3%</b>	<b>43.630</b>	<b>41.215</b>

## HANDELSPANDEN - ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

Sites (op 30/09/2019 waren alle Belgische sites ondergebracht bij Ascencio CVA)	Beschrijving	Bouw /renovatie-jaar	Oppervlakte	Contractuele huur (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Contractuele huurprijs + ERV van niet-bezette gebouwen (000 EUR)	Geschatte huurwaarde ('ERV') (000 EUR)
Gosselies (België)	Grote voedingssupermarkte	1972	1.323 m <sup>2</sup>	72	100%	72	79
<b>TOTAAL HANDELSGEBOUWEN</b>			<b>1.323 m<sup>2</sup></b>	<b>72</b>	<b>0%</b>	<b>72</b>	<b>79</b>

Elk vastgoed en vastgoedcomplex waarnaast een sterretje staat, maakt meer dan 5% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap en haar dochterondernemingen uit, met name:

- Het retailpark te Châtelineau (BE). De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Brico Plan-it, Quick en Tournesol.
- Het retailpark te La Louvière (BE). De belangrijkste huurders zijn Brico Plan-it, Sportsdirect.com, Leen Bakker, Mc Donald's.
- Het retailpark te Couillet Bellefleur (BE). De belangrijkste huurders zijn Krëfel, Orchestra, Action,

Luxus Maniet, Ava Papierwaren.

- Het retailpark van Caen (FR). De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Foir'fouille, Gemo.

De Vennootschap bezit geen enkel vastgoedcomplex dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa uitmaakt.

# VERSLAG VAN DE VASTGOEDDESKUNDIGEN <sup>1</sup>

Brussel, 30 september 2019

Beste Heer, Beste Mevrouw,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereguleerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Frankrijk en Spanje welke deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Ascencio wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Ascencio, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

Alle panden werden bezocht door de experts. De details van onze berekeningen, onze commentaar op de vastgoedmarkt en de voorwaarden van onze verplichtingen werden opgenomen in bijlage. De experts werken met het software programma "Circle Investment Valuer" of Microsoft Office Excel.

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld." Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.

De experts hebben twee methodes gebruikt: de "Term and Reversion" en de "Hardcore" methode. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m<sup>2</sup>.

Bij de "Term and Reversion" methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de "Hardcore" methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of oververhuurd worden, huurleegstand, etc.

Het rendement, gebruikt in beide methodes, vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

<sup>1</sup> Brief van de vastgoeddeskundigen de dato 30 september 2019, letterlijk overgenomen met hun instemming.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013-2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts in België, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR). Belgische panden worden beschouwd als een portefeuille.

De overdrachtskosten van de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1.8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en 6.9% in de andere gevallen.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 30 september 2019 een investeringswaarde heeft van:

**647.039.830 EUR**

**(Zeshonderdzevenenveertig miljoen negenendertigduizend achthonderddertig euros)**

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield.

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experten van de geregelende vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8% of 6,9% voor de panden in Frankrijk en 2,5% voor de panden in Spanje, brengt ons dit tot een "Fair Value" van:

**623.741.106 EUR**

**(zeshonderddrieëntwintig miljoen zevenhonderdeenveertigduizend honderdzes euros)**

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield.

Hoogachtend,



**Emeric Inghels MRICS**

Partner  
Cushman & Wakefield Belgium



**Greet Hex MRICS**

Director  
Jones Lang LaSalle Belgium



**Tom Maes MRICS**

Associate Director  
CBRE Belgium



**Patrice Roux MRICS, REV**

International Partner  
Cushman & Wakefield France



**James Bird MRICS**

Partner  
Cushman & Wakefield Spain



**Nicolas Cadoux**

Director  
Jones Lang LaSalle France

# SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2018/2019

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>41.585</b>	<b>40.954</b>
Met verhuur verbonden kosten	-225	50
Niet doorgefactureerde huurlasten	-162	-120
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>41.198</b>	<b>40.884</b>
Vastgoedkosten	-3.585	-2.575
Algemene kosten	-3.807	-4.383
Overige operationele opbrengsten en kosten	73	-15
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>33.879</b>	<b>33.912</b>
<b>Operationele marge<sup>1</sup></b>	<b>81,5%</b>	<b>82,8%</b>
Financiële opbrengsten	0	0
Netto interestkosten	-4.376	-6.370
Andere financiële kosten	-388	-410
Belastingen	-488	-404
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>28.628</b>	<b>26.728</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	963	-15
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-399	4.141
Ander resultaat op de portefeuille	0	0
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>564</b>	<b>4.126</b>
<b>Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-8.570</b>	<b>3.292</b>
<b>Exit taks</b>	<b>969</b>	<b>0</b>
<b>Belastingen op resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>-242</b>	<b>-122</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL</b>	<b>4,34</b>	<b>4,05</b>
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>3,24</b>	<b>5,16</b>
<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>

<sup>1</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

De **huurinkomsten** stijgen met 1,5% en bedragen 41,58 miljoen EUR tegenover 40,95 miljoen EUR voor het vorig boekjaar.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018	
	Bedrag	%	Bedrag	%
België	25.435	61%	25.240	62%
Frankrijk	14.224	34%	13.803	34%
Spanje	1.926	5%	1.912	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>41.585</b>	<b>100%</b>	<b>40.954</b>	<b>100%</b>

Bij ongewijzigde samenstelling stijgen de huurinkomsten over de ganse portefeuille met 0,6%. Per land, is de wijziging bij ongewijzigde samenstelling als volgt:

- België: +0,5%
- Frankrijk: +0,8%
- Spanje: +0,7%

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 41,2 miljoen EUR, een toename met 0,8% ten opzichte van 30 september 2018).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 33,88 miljoen EUR (33,91 miljoen EUR op 30 september 2018). De **operationele marge**<sup>2</sup> bedraagt 81,5%.

De daling van de algemene kosten per 30 september 2019 tegenover 30 september 2018 is het gevolg van de kosten van een due diligence voor een belangrijk investeringsproject dat in het 3<sup>de</sup> kwartaal werd onderzocht maar uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Deze niet-recurrente kosten bedroegen 0,82 miljoen EUR.

De **rentelasten**, waarin de kasstromen uit renteafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 4,38 miljoen EUR (-31,3% ten opzichte van 30 september 2018).

<sup>2</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**<sup>2</sup> (1,87%, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is stevig gedaald ten opzichte van 30 september 2018 (2,69%).

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de afdekkingsratio van de groep momenteel 87% en zal deze op basis van de huidige schuld ratio gedurende de 5 volgende boekjaren hoger liggen dan 80%.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse activa bedragen de **EPRA Earnings** op 30 september 2019 28,63 miljoen EUR, een verbetering met 7,1% ten opzichte van 30 september 2018.

De niet-monetaire elementen van de resultatenrekening bedragen

- - 0,4 miljoen EUR zijnde de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40);
- - 8,6 miljoen EUR stijging van de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (IFRS 9);
- - 0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Het **nettoresultaat** bedraagt 21,35 miljoen EUR, tegenover 34,02 miljoen EUR op 30 september 2018.

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 SEPTEMBER 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>ACTIVA</b>	<b>635.806</b>	<b>631.258</b>
Vastgoedbeleggingen	622.894	619.029
Andere vaste activa	1.736	2.193
Activa bestemd voor verkoop	847	0
Handelsvorderingen	4.107	4.307
Kas en kasequivalenten	4.650	4.027
Andere vlottende activa	1.573	1.703
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>635.806</b>	<b>631.258</b>
Eigen vermogen	363.124	364.026
Langlopende financiële schulden	165.742	132.772
Andere langlopende verplichtingen	14.689	6.898
Uitgestelde belastingen	903	3.357
Kortlopende financiële schulden	81.430	114.698
Andere kortlopende verplichtingen	9.918	9.508
<b>SCHULDRATIO (*)</b>	<b>40,5%</b>	<b>40,8%</b>

(\*) Berekend conform het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

### Activa

Op 30 september 2019 werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen reële waarde (zoals bepaald door IAS-norm 40), voor een bedrag van 622,9 miljoen EUR. Zij vertegenwoordigen 98,0% van het geconsolideerde actief, waarvan

- 375,7 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 214,5 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 32,8 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

### Passiva

De financiële schulden bedragen 247,2 miljoen EUR (tegenover 247,5 miljoen op 30 september 2018), waarvan

- 165,7 miljoen EUR op meer dan één jaar;
- 81,4 miljoen EUR op minder dan één jaar.

De financiële kortetermijnschulden bevatten

- een bedrag van 50,0 miljoen EUR aan thesauriebewijzen die uitgegeven werden in het kader van een Commercial Paper-programma ten belope van maximaal 50,0 miljoen EUR dat in juni 2016 werd opgezet met de bedoeling om de gemiddelde financiële kosten van de Vennootschap te verminderen;
- 31,4 miljoen EUR aan kredietlijnen die vervallen tijdens het boekjaar 2018/2019.

De schuld ratio van de Vennootschap bedraagt op 30 september 2019 40,5%, tegenover 40,8% op 30 september 2018.

Op 30 september 2019 beschikt Ascencio over een investeringsruimte van 121 miljoen EUR vooraleer de schuld ratio van 50% bereikt wordt (voor resultaatverwerking).

## VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 SEPTEMBER 2019

Op 30 september 2019 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 622,9 miljoen EUR, tegen 619,0 miljoen EUR op 30 september 2018.

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>619.029</b>	<b>613.317</b>
Verwervingen	10.304	4.930
Overdrachten	-5.192	-3.359
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-847	0
Variatie in de reële waarde	-399	4.141
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>622.894</b>	<b>619.029</b>

### Investeringen tijdens het boekjaar:

In de loop van het boekjaar heeft Ascencio in Caen (Frankrijk) 9 winkelruimtes verworven met een oppervlakte van 4.350 m<sup>2</sup>, die pas werden gebouwd op het retail park "Le Parc des Drapeaux", waarvan Ascencio reeds 19.629 m<sup>2</sup> bezat.

Met deze investering voor een totaalbedrag van 10 miljoen EUR kan Ascencio de controle over dit retail-park verhogen van 60% van de winkelruimtes naar meer dan 70% en een paar mooie winkelketens aan haar klantenbestand toevoegen zoals Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Krys, Promod, Vertbaudet, Tape à l'oeil, Armand Thiery en Besson Chaussures. Deze transactie levert Ascencio jaarlijks bijna 558.000 EUR geïndexeerde brutohuuropbrengsten op.

Het "Parc des Drapeaux", gelegen naast de Co-ra-supermarkt ten westen van Caen (Rots), is met een bezettingsgraad van 100% sinds de opening in 2011 een succesverhaal, dankzij de ononderbroken steun van meerdere winkelketens.

### Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

Op 26 februari 2019 heeft Ascencio het retail park in Le Pontet (Frankrijk) verkocht voor een bedrag zonder rechten van 4 miljoen EUR. Dit retail park met een oppervlakte van 3.585 m<sup>2</sup> kent een bezettingsgraad van 100%, met huurders als Basic-Fit, Pacific Pêche en de biowinkelketen Satoriz.

Op 24 juni 2019 heeft Ascencio voor een bedrag zonder rechten van 2,5 miljoen EUR de site in Deurne (België) verkocht, een standalone van 3.980 m<sup>2</sup> die al meerdere jaren leegstond.

Op 25 september 2019 sloot Ascencio een voorlopige koopovereenkomst voor de verkoop van de site waarop de Carrefour Market van de Groep Mestdagh in Gosselies (België) is gevestigd. Per 30 september 2019 werd dit gebouw in de balans overgeboekt naar de "activa bestemd voor verkoop".

De verkoop van deze drie panden is onderdeel van het arbitragebeleid van Ascencio.



**Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling:**

Bij ongewijzigde samenstelling bleef de reële waarde van de vastgoedportefeuille stabiel (-0,01%) ten opzichte van 30 september 2018.

**Geografische spreiding van de portefeuille:**

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 30 september 2019 (exclusief projectontwikkelingen) als volgt uit:

LAND	INVESTERINGS- WAARDE (000 EUR)	REËLE WAARDE (000 EUR) (%)	CONTRACTUELE HUREN (000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD (%)	BRUTOREN- DEMENT (%)
België	385.080	375.664 60,3%	26.054	96,2%	6,77%
Frankrijk	227.240	214.480 34,4%	14.431	98,9%	6,35%
Spanje	33.852	32.750 5,3%	1.949	100,0%	5,76%
<b>TOTAAL</b>	<b>646.172</b>	<b>622.894 100%</b>	<b>42.433</b>	<b>97,3%</b>	<b>6,57%</b>

Op 30 september 2019 was de bezettingsgraad van de portefeuille met 97,3% dezelfde als op 30 september 2018.

## GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	30/09/2019	30/09/2018
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	30/09/2019	30/09/2018
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EUR)	4,34	4,05
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,24	5,16
	30/09/2019	30/09/2018
Nettoactiefwaarde (NAW) (000 EUR)	363.124	364.026
<b>Nettoactiefwaarde per aandeel (EUR)</b>	<b>55,05</b>	<b>55,19</b>
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	903	3.357
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IRS en CAP) (in 000 EUR)	12.800	4.238
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA (000 EUR)</b>	<b>376.827</b>	<b>371.620</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)</b>	<b>57,13</b>	<b>56,34</b>

## RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR

De Raad van bestuur stelt de gewone algemene vergadering van 31 januari 2020 voor de enkelvoudige jaarrekening per 30 september 2019 (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk “Verkorte jaarrekening” in dit jaarverslag) goed te

keuren en een brutodividend van 3,50 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)		30/09/2019	30/09/2018
<b>A</b>	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
<b>B</b>	<b>TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>-1.738</b>	<b>11.598</b>
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-399	4.141
	- boekjaar	-399	4.141
	- 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 (-)	-8.570	3.292
	- boekjaar	-8.570	3.292
	- 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	7.230	4.165
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
<b>C</b>	<b>VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1</b>	<b>20.048</b>	<b>12.334</b>
<b>D</b>	<b>VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C</b>	<b>3.038</b>	<b>10.093</b>

De statutaire zaakvoerder wil op die manier een dividenduitkeringsbeleid handhaven dat gebaseerd is op het EPRA Earnings van de Vennootschap.

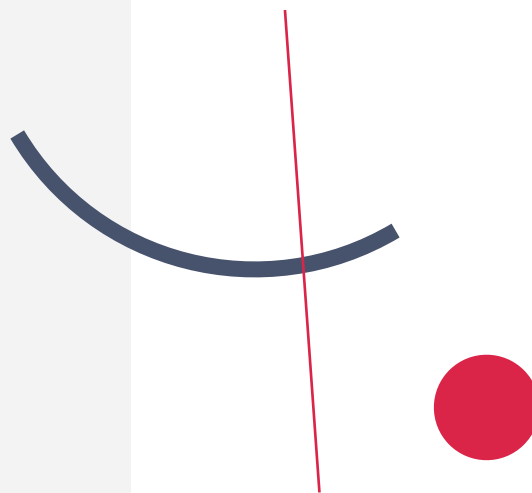
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2017
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	4,34	4,05	4,04
Brutodividend <sup>1</sup> per aandeel	3,50	3,40	3,30

<sup>1</sup> Voor 2018/2019 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2020.

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, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.	30/09/2019 (000 EUR)	30/09/2018 (000 EUR)
<b>STATUTAIR NETTORESULTAAT</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
(+) Afschrijvingen	64	61
(+) Waardeverminderingen	138	-24
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)	-1.595	-3.358
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)	8.570	-3.292
(+/-) Andere niet-monetaire resultaten (Andere niet-monetaire bestanddelen)	0	0
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	-963	15
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	1.995	-783
<b>= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>	<b>29.557</b>	<b>26.643</b>
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed	-4.496	-3.749
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	0
(+) Gerealiseerde meerwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
<b>= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)</b>	<b>-4.496</b>	<b>-3.749</b>
<b>TOTAAL ((A + B) x 80%)</b>	<b>20.048</b>	<b>18.315</b>
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST	0	-5.982
<b>UITKERINGSVERPLICHTING</b>	<b>20.048</b>	<b>12.334</b>
<b>UITGEKEERD BEDRAG</b>	<b>23.086</b>	<b>22.426</b>
<b>% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG (A)</b>	<b>78,11%</b>	<b>84,17%</b>

(\*) Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.



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

	30/09/2019	30/09/2018
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	<b>38.659</b>	38.659
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	<b>253.353</b>	253.353
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	<b>51.236</b>	47.086
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	<b>-10.049</b>	-10.221
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	<b>-13.021</b>	-4.451
<b>Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 617 van het wetboek van vennootschappen</b>	<b>320.178</b>	<b>324.427</b>
<b>Statutair eigen vermogen na uitkering</b>	<b>339.873</b>	<b>341.435</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>19.695</b>	<b>17.008</b>

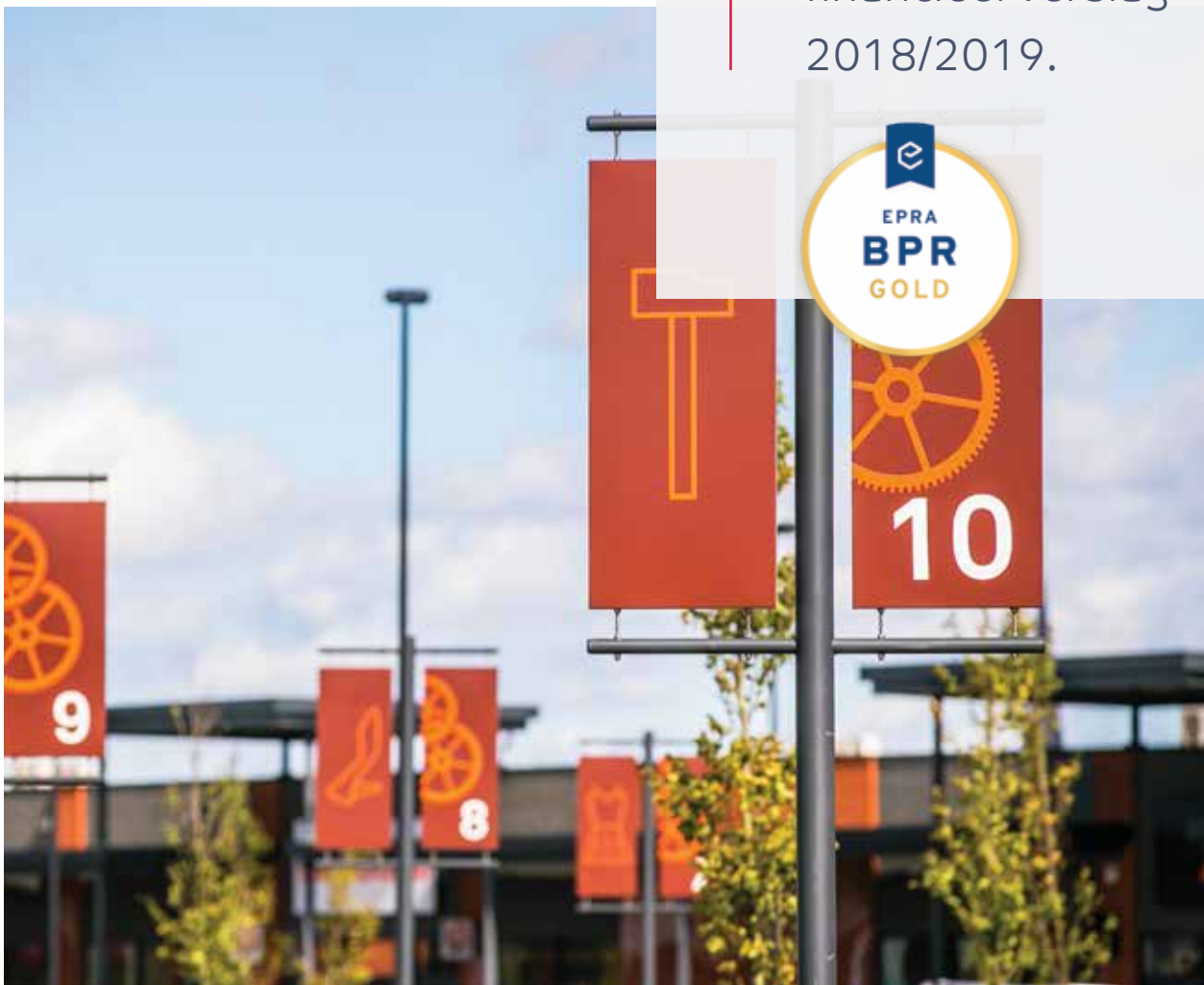
# EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 270 leden die samen meer dan 450 miljard EUR aan activa beheren.

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld “EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines” (“EPRA Best Practices”). Het rapport is gepubliceerd op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Ascencio onderschrijft sinds oktober 2017 deze beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving aan de beleggers wil verbeteren, met name de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van deze informatie.

Ascencio heeft op 11 september 2019 de **“EPRA Gold Award”** ontvangen voor haar financieel verslag 2018/2019.



## EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

		30/09/2019	30/09/2018
1	<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>	<b>28.628</b>	26.728
	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten		
2	<b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>	<b>4,34</b>	4,05
	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn		
3	<b>EPRA NAV (000 EUR)</b>	<b>376.827</b>	371.620
	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen		
4	<b>EPRA NAV per share (EUR)</b>	<b>57,13</b>	56,34
	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ("passing rents") op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
5	<b>EPRA NNAV (000 EUR)</b>	<b>361.205</b>	363.043
	EPRA NNAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen		
6	<b>EPRA NNAV per share (EUR)</b>	<b>54,76</b>	55,04
	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen		
7	<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	<b>6,15%</b>	6,15%
	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille		
8	<b>EPRA Topped-up NIY</b>	<b>6,21%</b>	6,22%
	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
9	<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>2,91%</b>	2,76%
	"EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)"		
10	<b>"EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)"</b>	<b>18,53%</b>	17,20%
	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
11	<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)"</b>	<b>17,68%</b>	16,37%
	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		

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)	30/09/2019	30/09/2018
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	<b>7.279</b>	<b>-7.296</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	399	-4.141
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-963	15
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IFRS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.570	-3.292
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	-969	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	242	122
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
<b>EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>28.628</b>	<b>26.728</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)</b>	<b>4,34</b>	<b>4,05</b>

## EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>363.124</b>	<b>364.026</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>55,05</b>	<b>55,19</b>
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
<b>VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN</b>	<b>363.124</b>	<b>364.026</b>
<b>Toe te voegen:</b>		
(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
<b>Uit te sluiten:</b>		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.800	4.238
(v.a) Uitgestelde belastingen	903	3.357
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
<b>Toe te voegen /Uit te sluiten:</b>		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
<b>EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>376.827</b>	<b>371.620</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>57,13</b>	<b>56,34</b>

## EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>376.827</b>	<b>371.620</b>
<b>Toe te voegen:</b>	<b>-15.621</b>	<b>-8.577</b>
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-12.800	-4.238
(ii) Reële waarde van de schuld	-1.918	-983
(iii) Uitgestelde belastingen	-903	-3.357
<b>EPRA NNNAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>361.205</b>	<b>363.043</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NNNAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>54,76</b>	<b>55,04</b>



## EPRA NET INITIAL YIELD (NIY) ET EPRA TOPPED-UP NIY

(000 EUR)	30/09/2019			TOTAAL
	België	Frankrijk	Spanje	
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	375.664	214.480	32.750	<b>622.894</b>
Activa bestemd voor verkoop (+)	847	0	0	<b>847</b>
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	<b>0</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>376.511</b>	<b>214.480</b>	<b>32.750</b>	<b>623.741</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.437	12.760	1.102	<b>23.299</b>
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>385.948</b>	<b>227.240</b>	<b>33.852</b>	<b>647.040</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.702	14.431	1.949	<b>42.081</b>
Vastgoedkosten <sup>1</sup> (-)	-1.790	-528	0	<b>-2.318</b>
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>23.912</b>	<b>13.903</b>	<b>1.949</b>	<b>39.763</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkorting	352	72	0	<b>424</b>
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>24.264</b>	<b>13.974</b>	<b>1.949</b>	<b>40.188</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,20%</b>	<b>6,12%</b>	<b>5,76%</b>	<b>6,15%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (%)</b>	<b>6,29%</b>	<b>6,15%</b>	<b>5,76%</b>	<b>6,21%</b>

(000 EUR)	30/09/2018			TOTAAL
	België	Frankrijk	Spanje	
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	380.094	205.635	33.300	<b>619.029</b>
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	<b>0</b>
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	<b>0</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>380.094</b>	<b>205.635</b>	<b>33.300</b>	<b>619.029</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.540	12.577	1.121	<b>23.237</b>
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>389.634</b>	<b>218.212</b>	<b>34.421</b>	<b>642.266</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.383	13.942	1.970	<b>41.296</b>
Vastgoedkosten <sup>1</sup> (-)	-1.447	-368	0	<b>-1.815</b>
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>23.936</b>	<b>13.574</b>	<b>1.970</b>	<b>39.480</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkorting	298	181	0	<b>479</b>
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>24.234</b>	<b>13.755</b>	<b>1.970</b>	<b>39.959</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,14%</b>	<b>6,22%</b>	<b>5,72%</b>	<b>6,15%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (%)</b>	<b>6,22%</b>	<b>6,30%</b>	<b>5,72%</b>	<b>6,22%</b>

<sup>1</sup> 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.

## EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/09/2019			TOTAAL
	België	Frankrijk	Spanje	
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.042	157	0	1.198
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.143	14.145	1.926	41.214
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>4,14%</b>	<b>1,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,91%</b>

(000 EUR)	30/09/2018			TOTAAL
	België	Frankrijk	Spanje	
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.062	70	0	1.132
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.190	13.823	1.976	40.989
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>4,22%</b>	<b>0,51%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,76%</b>

In de afgelopen 12 maanden, is de EPRA Vacancy Rate in Frankrijk gestegen (van 0,51% tot 1,11%) na het vertrek van een huurder en is in België afgenomen (van 4,22% tot 4,14%) voornamelijk verklaard door de verhuuring van verschillende locatieve leegstanden.

## VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING

(000 EUR)	30/09/2019						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	GHW na afloop
<b>VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING</b>	-	-	-	-	-	-	-

(000 EUR)	30/09/2018						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	GHW na afloop
<b>VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING</b>	-	-	-	-	-	-	-

## EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN</b>	<b>-7.706</b>	<b>-7.042</b>
Met verhuur verbonden kosten	-225	50
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-180	-176
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18	56
Technische kosten	-1164	-635
Commerciële kosten	-103	-124
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-354	-337
Beheerkosten vastgoed	-1432	-1.163
Andere vastgoedkosten	-531	-315
Algemene kosten van de vennootschap	-3.807	-4.383
Andere operationele opbrengsten en kosten	73	-15
<b>EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-7.706</b>	<b>-7.042</b>
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	354	337
<b>EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-7.352</b>	<b>-6.705</b>
<b>BRUTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>41.585</b>	<b>40.954</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>18,53%</b>	<b>17,20%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>17,68%</b>	<b>16,37%</b>

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.

Naast deze bovengenoemde werkkosten, kapitaliseert Ascencio geen algemene kosten of operationele kosten.

De stijging van de technische kosten is het gevolg van het hogere aantal renovatiewerken (daken, parkeerplaatsen) dat tijdens het boekjaar werden uitgevoerd. De verlaging van de algemene kosten is het gevolg van de kosten tijdens het derde kwartaal van dit boekjaar voor een due diligence en de structurering van een belangrijk investeringsproject dat uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Deze niet-recurrerende kosten bedragen 0,82 miljoen EUR.

## EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities	10.000	2.785
(2) Ontwikkeling	0	1.341
(3) Vastgoed in exploitatie	427	804
(4) Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>10.427</b>	<b>4.930</b>

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.

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 10,4 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen voornamelijk

- voor een bedrag van 10,0 miljoen EUR de aankoop van 9 nieuw gebouwde commerciële oppervlakken op de retail park “Le Parc des Drapeaux” in Caen (Frankrijk);
- voor een bedrag van 0,4 miljoen EUR de remodeling van 2 bestaande commerciële oppervlakken en de afbraak/verbouwing van een commercieel oppervlak op de site van Hannut (België).

De volledige investeringskosten worden gedaan door entiteiten die 100% eigendom zijn van Ascencio (er zijn geen joint ventures).



# ASCENCIO OP DE BEURS

Het aandeel Ascencio CVA (ASC) noteert sinds 2007 op Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index.

## KERNCIJFERS

	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2017
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.497.594
Aantal genoteerde aandelen	6.595.985	6.595.985	6.497.594
Hoogste koers (EUR)	57,60	61,13	64,93
Laagste koers (EUR)	45,60	49,50	57,55
Slotkoers per 30/09 (EUR)	56,60	51,00	61,25
Beurswaarde <sup>1</sup>	373.332.751	336.395.235	397.977.633
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	55,05	55,19	53,29
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)	57,13	56,34	54,95
Premie (+) Discount (-) <sup>2</sup>	-0,9%	-9,5%	11,5%
Jaarlijks transactievolume	1.338.307	801.200	1.022.891
Omloopsnelheid	20,3%	12,1%	15,7%
Brutodividend per aandeel (EUR) <sup>3</sup>	3,50	3,40	3,30
Bruto rendement <sup>4</sup>	6,2%	6,7%	5,4%
Pay out ratio ten opzichte van de gecorrigeerd resultaat <sup>5</sup>	78,1%	84,2%	81,6%

<sup>1</sup> Op basis van de slotkoers per 30/09.

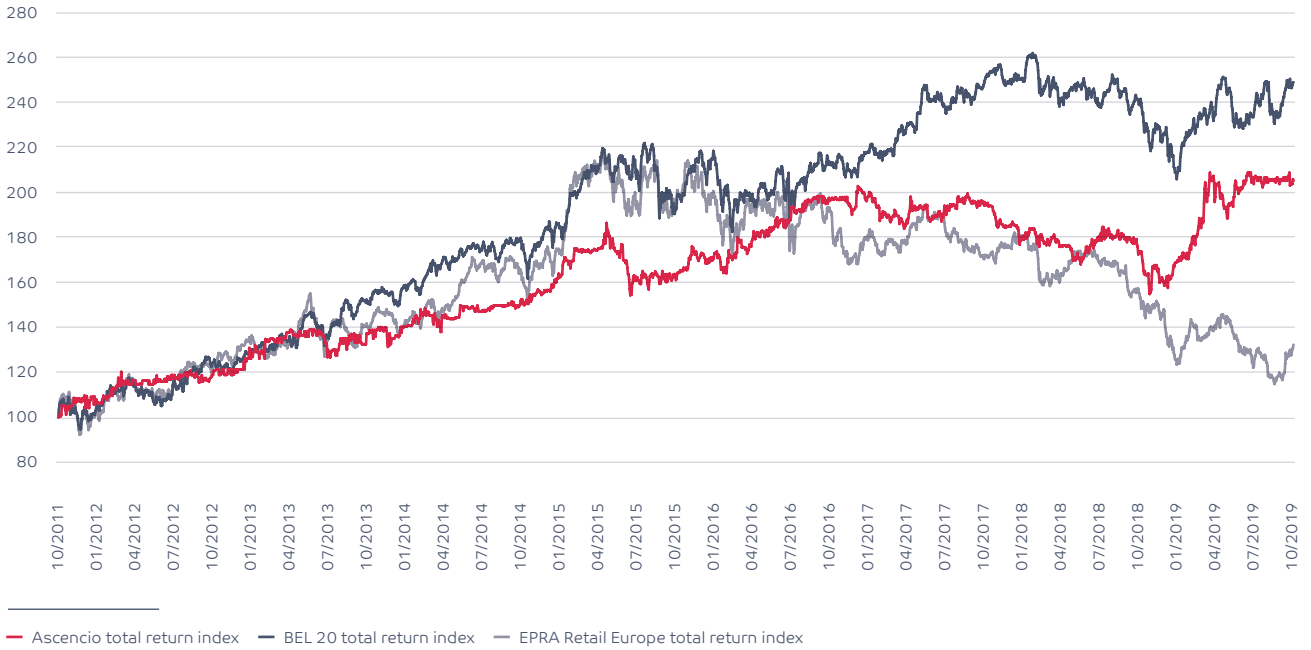
<sup>2</sup> Op basis van de slotkoers per 30/09, ten opzichte van de nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel.

<sup>3</sup> Voor 2018/2019 is dit het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2020.

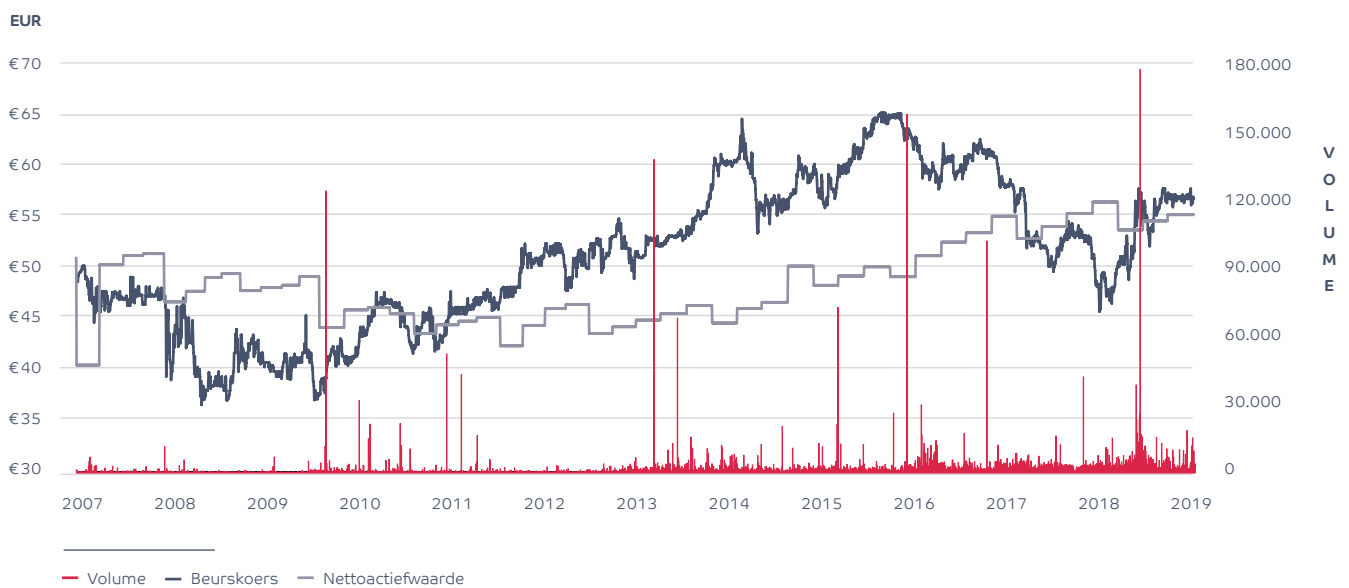
<sup>4</sup> Op basis van de slotkoers per 30/09.

<sup>5</sup> Gecorrigeerd resultaat in de zin van artikel 13, § 1<sup>er</sup>, eerste lid van 13 juli 2014 betreffende de GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

**EVOLUTIE VAN DE TOTAL RETURN INDEX VAN ASCENCIO  
TEGENOVER DE TOTAL RETURN INDEX VAN DE INDEXEN  
VAN DE BEL20 EN EPRA RETAIL EUROPE**



**EVOLUTIE VAN DE KOERS, DE VOLUMES  
EN DE NETTOACTIEFWAARDE (IFRS)**



## DIVIDENDBELEID

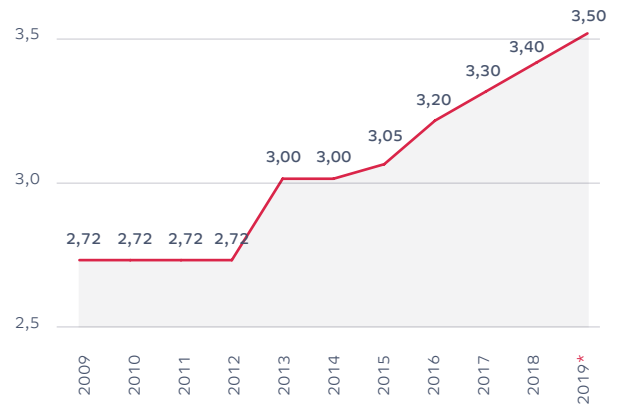
### Verplichte dividenduitkering

In overeenstemming met het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23 april 2018, 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 2020 wordt voorgesteld een brutodividend uit te keren van 3,50 EUR per aandeel.

### Evolutie van het brutodividend per aandeel



\* Voor 2018/2019 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2020.

## AANDEELHOUDERSCHAP

Op 30 september 2019 ziet het aandeelhouder- schap van Ascencio CVA er op basis van de ontvan- gen transparantieverklaringen als volgt uit:

AG Finance SA	12,10%
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,49%
Free float	78,41%
<b>TOTAAL</b>	<b>100,00%</b>

## AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER<sup>1</sup>

Gewone algemene vergadering	31 januari 2020 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2019	6 maart 2020
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2020	12 juni 2020
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2020	7 augustus 2020
Jaarbericht per 30 september 2020	27 november 2020
Gewone algemene vergadering	29 januari 2021 om 14u30

<sup>1</sup> 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](http://www.ascencio.be)).

# VERKLARING INZAKE DEUGDELIJK BESTUUR

80	Deugdelijk bestuur
82	Beheerstructuur van de vennootschap
83	Aandeelhoudersstructuur
84	De statutaire zaakvoerder en zijn bestuursorgaan: de raad van bestuur
91	De comités
96	Remuneratieverslag
100	Belangenconflictenregeling
102	Interne controle

## DEUGDELIJK BESTUUR

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur volgt de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009<sup>1</sup> (“Code 2009”) alsook de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van vennootschappen<sup>2</sup>.

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 en met 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](http://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 remuneratiecomité;
- het huishoudelijk reglement van het investeringscomité;
- het remuneratiebeleid.

Zodra de Vennootschap heeft gekozen voor het “nieuwe” Wetboek van vennootschappen en verenigingen<sup>3</sup> - ten laatste op 1 januari 2024 - zal deze Verklaring daaraan worden aangepast. In ieder geval voldoet de Vennootschap nu reeds aan de dwingende bepalingen van de nieuwe wet.

De nieuwe “Corporate Governance Code” of de “Code 2020” treedt in werking vanaf 1 januari 2020.

<sup>1</sup> De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de internetsite [www.corporate-governancecommittee.be](http://www.corporate-governancecommittee.be) of in het Belgisch Staatsblad.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Wet van 23 maart 2019, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 4 april 2019.



- SCI Saint Aunès Retail Parc \*
- SCI Echirolles Grugliasco \*
- SCI du Mas des Abeilles \*
- SCI Kevin \*
- SCI Harfleur 2005 \*
- SCI Clermont Saint Jean \*
- SCI de la Cote \*
- SCI ZTF Essey les Nancy \*
- SCI La Pierre de l'Isle \*
- SCI Candice Brives \*
- SCI Cannet Jourdan \*
- SCI du Rond Point \*
- SCI Seynod Barral \*
- SCI Les Halles de Lozanne \*
- SCI Les Halles de Crèches \*
- SCI Les Portes du Sud \*
- SCI Viriat la Neuve \*
- SCI GFDI 37 Guyancourt \*
- SCI GFDI 62 La Teste de Buch \*



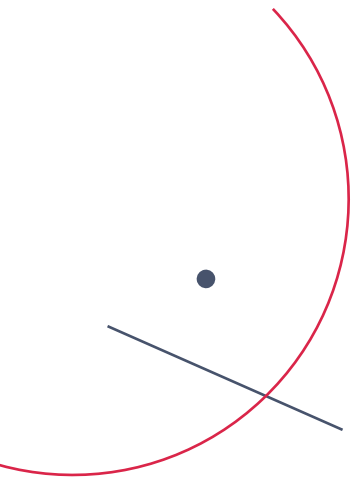
- **België**
- Frankrijk  
\* SIIC-statuut
- Spanje

## BEHEERSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Ascencio CVA is opgericht als een 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, met name:
  - 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 remuneratiecomité en het investeringscomité;
  - de effectieve leidinggevendenden van de Vennootschap.



- **De aandeelhouders  
Vennoten-aandeelhouders**



- **De GVV  
Ascencio CVA**

- **Carl, Eric en John  
Mestdagh  
100%**



- **De statutaire zaakvoerder  
Ascencio NV  
Vennoot-aandeelhouder**

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 39.575.910 EUR op 30 september 2019 en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 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 drempel<sup>4</sup>.

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 stemming in het gedeelte “Investeerdersrelaties” op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)). Deze informatie blijft beschikbaar op de internetsite.

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

<sup>4</sup> Artikel 16 van de statuten van Ascencio CVA.

AG Finance SA	12,10%	798.224
Carl, Eric et John Mestdagh et Fidagh SA	9,49%	625.809
Free float	78,41%	5.171.952
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>6.595.985</b>

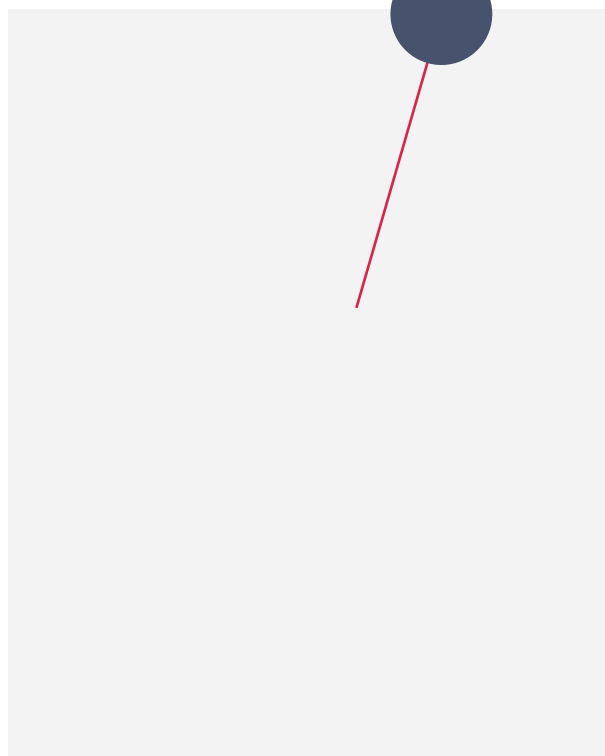
## DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN ZIJN BESTUURSORGAAN: DE RAAD VAN BESTUUR

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 verwerken 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 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 H. 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 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 wordt voorgelegd;
- opzetten van structuren en procedures die de goede werking en het vertrouwen van de aandeelhouders bevorderen, onder meer mechanismen ter voorkoming en beheer van belangenconflicten alsook van interne controle; belangenconflicten behandelen;

- bepalen van de jaarrekeningen en het opmaken van de halfjaarrekeningen van Ascencio CVA; het opstellen van het verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders; het goedkeuren van fusievoorstellen; uitspraak doen over het gebruik van het toegestane kapitaal en het bijeenroepen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders;
- toezicht uitoefenen op de nauwgezetheid, juistheid en transparantie van de mededelingen en verslaggeving aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals: prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persberichten;
- erop toezien dat de referentieaandeelhouders hun positie op juiste wijze aanwenden en instaan voor de dialoog tussen de promotoren en Ascencio, met naleving van de regels van 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 organisatie van de afdeling Vastgoed;
- het financierings- en renteafdekkingsbeleid van de Vennootschap;
- de investeringsdossiers.

### 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 zes 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.

Tijdens het voorbije boekjaar heeft de Raad van bestuur zichzelf en zijn comités aan een evaluatie onderworpen.

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 beheer

De Raad van bestuur bestaat minimum uit drie bestuurders. De bestuurders van Ascencio NV worden aangeduid met inachtneming van de hieronder uiteengezette beginselen:

- de Raad bestaat voornamelijk uit niet-uitvoerende bestuurders;
- de Raad bestaat uit minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van het Wetboek van vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code;
- de Raad bestaat voornamelijk uit bestuurders die geen band hebben met de promotoren;
- de Raad bestaat voornamelijk uit bestuurders die geen band hebben met de aandeelhouders (andere dan promotoren).

Zolang de Groep AG Insurance N.V. (“AGI”), een onderdeel van de Ageas-groep (“Ageas-groep”), waar ook AG Real Estate (“AGRE”) deel van uitmaakt, aandelen van Ascencio CVA in haar bezit heeft die minstens 8% vertegenwoordigen van alle aandelen die deze laatste heeft uitgegeven zetelen twee bestuurders op voordracht van AGRE in de raad van bestuur. Dit aantal wordt teruggebracht tot één wanneer de aandelen van AGI minder dan 8%, maar minstens 5% van het totaal aantal uitgegeven aandelen vertegenwoordigen.

Onder deze drempel bestaat de mogelijkheid dat het ontslag van één of beide bestuurders wordt gevraagd, al naargelang.

Het benoemings- en remuneratiecomité, dat bestaat uit twee onafhankelijke bestuurders en de voorzitter van de raad van bestuur, zorgt voor een permanent evenwicht tussen de uitvoerende bestuurder, de onafhankelijke, niet-uitvoerende bestuurders en de overige niet-uitvoerende be-

stuurders, rekening houdend met de principes van continuïteit en verscheidenheid.

De Raad van bestuur beoordeelt regelmatig, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, haar omvang en samenstelling, rekening houdend met de omvang van de GVV, de structuur van het aandeelhouderschap en heeft aandacht voor de passende verdeling van de bevoegdheden.

De bestuurders worden benoemd voor een termijn van vier jaar en zijn herbenoembaar. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen zonder schadevergoeding.

### De Voorzitter van de Raad van bestuur

De Raad van bestuur kiest haar Voorzitter onder de bestuurders die zijn voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh. Het voorzitterschap van de Raad wordt waargenomen door Carl Mestdagh.

De Voorzitter neemt de nodige maatregelen om een vertrouwensklimaat te ontwikkelen binnen de raad van bestuur door zijn deelname aan open discussies, aan het helpen oplossen van constructieve meningsverschillen en beslissingen van de van bestuur te steunen. Hij legt na overleg met de afgevaardigde bestuurder en de leidinggevenden de agenda van de vergaderingen vast en zorgt ervoor dat de procedures inzake de voorbereiding, de beraadslagingen, de besluitvorming en de uitvoering correct worden toegepast.

In het bijzonder geldt voor de Voorzitter van de raad van bestuur:

- dat hem opdrachten toegewezen worden in verband met de strategie en de ontwikkeling van de GVV;
- dat hij op ad-hocbasis nauw samenwerkt met de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevenden door hen bijstand en advies te verlenen, met inachtneming van hun uitvoeringsbevoegdheden;

- dat hij de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevenden te allen tijde kan vragen verslag uit te brengen over het geheel of een deel van de activiteiten van de onderneming;
- dat hij de vergaderingen van de raad van bestuur organiseert; hij legt zo nodig in onderling overleg met de afgevaardigde bestuurder en de effectieve leidinggevenden het tijdschema en de agenda vast voor de bijeenkomsten van de raad van bestuur;
- heeft als taak de vergaderingen van de raad van bestuur voor te bereiden, voor te zitten en te leiden en ziet erop toe dat de documenten voldoende op voorhand verspreid worden zodat de bestemmelingen genoeg tijd hebben om ze door te nemen;
- dat hij toezicht houdt op en de kwaliteit bewaakt van de interactie en permanente dialoog op het niveau van de raad van bestuur;
- dat hij op elk ogenblik ter plaatse inzage kan nemen in de boekhouding, briefwisseling, notulen en in het algemeen van alle documenten en geschriften van de GVV; 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;
- dat hij optreedt als voorzitter en leiding geeft aan de algemene aandeelhoudersvergaderingen van de GVV en erop toeziet dat die efficiënt verlopen.



## De bestuurders



**Carl Mestdagh,**  
**Voorzitter van de Raad van bestuur en niet-uitvoerend**

Equilis Europe SA – avenue Jean-Mermoz 4/1 – 6041 Gosselies

Carl Mestdagh<sup>5</sup> is Voorzitter van de Raad van bestuur van Mestdagh SA en afgevaardigd bestuurder van Equilis SA en Voorzitter van de Raad van bestuur van Equilis Europe SA. Na studies management en fiscaliteit stelt Carl Mestdagh zijn deskundigheid op vastgoedgebied ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn aan de Groupe Mestdagh.

Start van ambtsperiode: mei 2008<sup>6</sup>

Verstrijken van ambtsperiode: juni 2021



**Serge Fautré,**  
**Vicevoorzitter**

AG Real Estate NV – Kunstlaan 58 – 1000 Brussel

Serge Fautré maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate als CEO. Voorheen was hij CEO van

Cofnimmo (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). Hij is tevens in het bezit van een diploma van het Dartmouth Executive Program 2009.

Start van ambtsperiode: juni 2012

Verstrijken van ambtsperiode: juni 2021

<sup>5</sup> Als natuurlijke persoon of via de SPRL CAI.

<sup>6</sup> Oefende voorheen zijn functies uit als natuurlijke persoon of via een BVBA.



**Vincent H. Querton,**  
**Afgevaardigde bestuurder uitvoerend**

Ascencio SCA – avenue Jean Mermoz 4/1 – 6041 Gosselies

Met een diploma in de rechten en een MBA van INSEAD-CEDEP (Fontainebleau), beschikt Vincent H. Querton over een bewezen ervaring in de bank- en vastgoedsector in België en in het buitenland. Hij was met name Senior Vice President van Fortis Real Estate van 1996 tot 2002 en was daarna actief binnen de vennootschap Jones Lang LaSalle van 2003 tot februari 2017 als International Director en Chief Executive Officer Benelux.

Start van ambtsperiode: oktober 2017

Verstrijken van ambtsperiode: juni 2021



**Benoît Godts,**  
**niet-uitvoerend bestuurder**

AG Real Estate NV – Kunstlaan 58 – 1000 Brussel

Benoît Godts oefent functies uit binnen het team Corporate Finance, Participations and Funds van AG Real Estate. 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.

Start van ambtsperiode: mei 2008

Verstrijken van ambtsperiode: november 2018





**Amand-Benoît D'Hondt,**  
**niet-uitvoerend bestuurder**  
AG Real Estate NV –  
Kunstlaan 58 – 1000 Brussel

Amand-Benoît D'Hondt heeft een internationale carrière achter zich en beschikt over een brede ervaring op juridisch en vastgoedvlak. Hij is Head of Corporate Finance, Funds, Alternative & Healthcare Investments bij AG Real Estate sedert 2015. Amand-Benoît D'Hondt begon zijn carrière in 2001 als advocaat in de afdelingen Corporate en Vastgoed bij Allen&Overy. Van 2013 tot 2015 was hij COO & General Counsel van DTH Capital, een joint-venture tussen Eastbridge en AG Real Estate in New York. Amand-Benoît D'Hondt behaalde zijn master in de rechten aan de UCL, een MBA aan de Vlerick Business School en een LL.M. aan Columbia University.

Start van ambtsperiode: december 2018  
Verstrijken van ambtsperiode: juni 2022



**Olivier Beguin,**  
**niet-uitvoerend bestuurder**  
Equilis Europe SA – avenue  
Jean-Mermoz 4/1 – 6041  
Gosselies

Olivier Beguin is CEO van de vennootschap "Equilis Europe", een vastgoedontwikkelaar. Olivier Beguin is begonnen als consultant bij Fortis en heeft daarna verschillende functies bij Arcelor International in Europa en Iran bekleed. In 2006 is hij in dienst getreden van Equilis. Olivier Beguin is afgestudeerd als handelsingenieur aan de UCL en heeft een MBA van de Vlerick Business School.

Start van ambtsperiode: maart 2018  
Verstrijken van ambtsperiode: juni 2022



**Yves Klein,**  
**onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder**  
Rue du Rond-Point 16 – 6110  
Montigny-le-Tilleul

Yves Klein is licentiaat businessadministratie van de ULG en sinds 1984 actief is in de banksector waar hij verschillende posten heeft bekleed, 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.

Start van ambtsperiode: juli 2009  
Verstrijken van ambtsperiode: juni 2021



**Laurence Deklerck,**  
**onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurder**  
Avenue des Chênes 19/A -  
1180 Uccle

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 en aan het EMI in Brussel.

Start van ambtsperiode: januari 2015  
Verstrijken van ambtsperiode: juni 2021



**Patrick Tacq,**  
**onafhankelijke en**  
**niet-uitvoerend bestuurder**  
Zwanenlaan 28 - 2610 Wilrijk

Patrick Tacq is licentiaat in de rechten (VUB 1982) en is oprichter 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.

Start van ambtsperiode: juni 2017

Verstrijken van ambtsperiode: juni 2021



**Stéphanie Boniface,**  
**onafhankelijke en**  
**niet-uitvoerend bestuurder**  
Rue Jean Baptiste Lebas 74  
- 59493 – Villeneuve D’Ascq  
- Frankrijk

Stéphanie Boniface is deskundig op het gebied van de Franse retailvastgoedmarkt. Na het behalen van een mastertitel in het beheer en bestuur van ondernemingen aan de rechtenfaculteit van Lille heeft Stéphanie Boniface de functie van bedrijfsvastgoedadviseur binnen de groep Sedaf bekleed. In 2007 is ze vervolgens als commerciële verantwoordelijke voor Frankrijk (“Pôle Projets et Renouvellements” Région Nord-Est) in dienst getreden van de vastgoedvennootschap Immochan.

Start van ambtsperiode: maart 2018

Verstrijken van ambtsperiode: juni 2022



**Alexandra Leunen,**  
**onafhankelijke en**  
**niet-uitvoerend bestuurder**  
Van Hamméestraat 41 –  
1030 Brussel

Alexandra Leunen beschikt over erkende ervaring op het gebied van digitale transformatie en Lean UX (hoofd van de UX-afdeling van Anais Digital, oprichtster en Managing Partner van Lemon Crush). Alexandra Leunen is afgestudeerd als marketinggegradueerde aan de EPHEC, heeft een diploma in User Research & Design van de Université Libre de Bruxelles en is lid van de International Advertising Association. Zij is bestuurder van vennootschappen, waaronder de Smartphoto Group.

Start van ambtsperiode: maart 2018

Verstrijken van ambtsperiode: juni 2022

## 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 remuneratiecomité overeenkomstig artikel 526quater dat werd ingevoerd door de wet van 6 april 2010 inzake 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, Amand-Benoît D'Hondt 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 vijf 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 Vennootschap.

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 de 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:

- driemaandelijkse, 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 leidinggevendenden over de interne controle;
- samenvatting van de geschillen en bijhorende voorzieningen;
- compliance-programma's.

De opdrachten van het auditcomité worden nauwkeurig beschreven in het huishoudelijk reglement van het auditcomité dat een integraal onderdeel is van het Corporate Governance Charter van Ascencio en dat kan worden geraadpleegd op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Het Benoemings- en remuneratiecomité

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

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

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

Het benoemings- en remuneratiecomité verleent bijstand en rapporteert aan de Raad van bestuur voor alles wat te maken heeft met de benoeming en remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevend 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 ter zake;
- 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 remuneratiebeleid voor de bestuurders, de Chief Executive Officer, de effectieve leidinggevend en, desgevallend, van het management;
- b. Voorstellen doen aan de raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders, de Chief Executive Officer, de effectieve leidinggevend 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 remuneratie van de bestuurders, de Chief Executive Officer, de effectieve leiders en, desgevallend, van het management;
- d. Het remuneratieverslag 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 remuneratieverslag 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 Chief Executive Officer, de effectieve leidinggevenden en, desgevallend, het management.

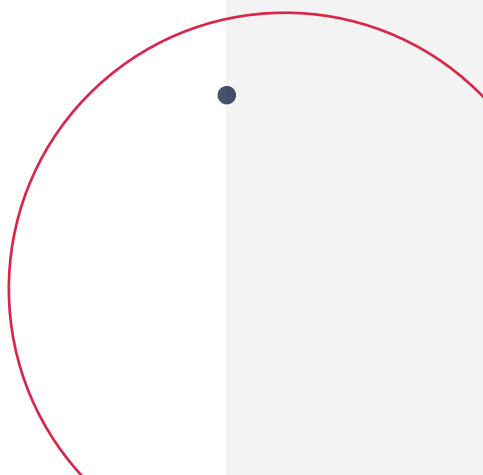
### 3. Met betrekking tot de evaluatie van de raad van bestuur en zijn comités:

- 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;
- 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 remuneratiecomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- de procedure begeleid voor de aanwerving van een nieuwe bestuurder;
- de prestatiedoelstellingen en toekenningscriteria beoordeeld die verbonden zijn aan de variabele bezoldiging van de effectieve leidinggevenden;
- het remuneratieverslag voorbereid.

Het huishoudelijk reglement van het benoemings- en remuneratiecomité is beschikbaar op de internet-site van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).



### Het Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit de Voorzitter van de Raad van bestuur, Carl Mestdagh, drie niet-uitvoerende bestuurders (Amand-Benoît D'Hondt, Patrick Tacq en Stéphanie Boniface), en een niet-uitvoerend bestuurder verbonden met de promotoren Carl, Eric en John Mestdagh (Olivier Beguin), de effectieve leidinggevendenden, de Directeur Asset Management & Acquisitions en de Directeur Development. 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 drie 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 volledige naleving van de regels voor deugdelijk bestuur vastgelegd in het Corporate Governance Charter van Ascencio.

Het huishoudelijk reglement van het investeringscomité is beschikbaar op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).



### De effectieve leidinggevendenden

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

Naast CEO Vincent H. Querton zijn de effectieve leidinggevendenden:

- **Michèle Delvaux, Chief Financial Officer**

Michèle Delvaux is haar carrière bij Ascencio begonnen in 2012.

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 auditafdeling bij Arthur Andersen. Zij bezit een diploma Handelsingenieur van de Solvay Business School (1983) en van Financieel analist van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (1988).



• **Stéphanie Vanden Broecke, Secretary General & General Counsel**

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

Na meerdere 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 deugdelijk bestuur. Zij is in het bezit van een diploma in de rechten van de Université Libre de Bruxelles (1998) en een master in Internationale betrekkingen van de KULeuven (1999). Zij is eveneens houder van een diploma Risk Management van ICHEC-Entreprises (2016).

### Opdracht en werking

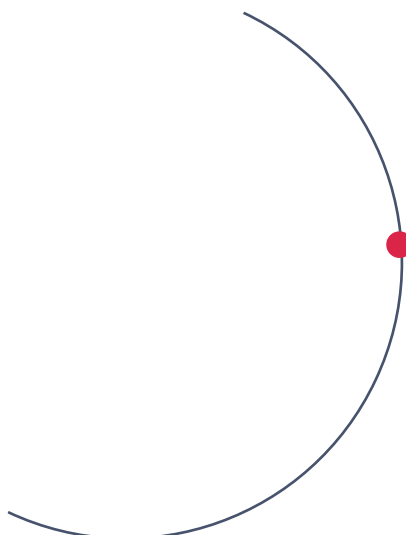
De effectieve leidinggevenden zijn belast met de bedrijfsvoering van de Vennootschap en dienen haar beleid vast te leggen in overeenstemming met de besluiten van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

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



## REMUNERATIEVERSLAG

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

### Informatie over de grondbeginselen van het remuneratiebeleid

Dit remuneratiebeleid maakt wezenlijk deel uit van het Corporate Governance Charter van de Vennootschap dat werd gepubliceerd op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

Het remuneratiebeleid 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 remuneratieverslag 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 remuneratiebeleid 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 remuneraties en voordelen zijn in overeenstemming met het door Ascencio vastgelegde remuneratiebeleid.

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 uitsluitend 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 923.000 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 remuneratiecomité. 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 6.000 EUR exclusief btw per jaar.

Er wordt 1.500 EUR presentiegeld toegekend voor elke bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité of het investeringscomité.

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

Voor het afgelopen boekjaar zullen de leden van de raad van bestuur in totaal 183.000 EUR ontvangen,

Deze vergoeding wordt betaald in de loop van juni 2020, na de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder.

Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen zoals bonussen en langetermijnincentives, 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 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Het mandaat van CEO als 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 remuneratiecomité 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. Deze vergoeding hangt niet af van enig resultaat en wordt niet geïndexeerd. De variabele vergoeding beloont 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 remuneratiecomité - 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 overeenkomsten 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 gedurende de laatste twaalf maanden voor de verbreking van de overeenkomsten.

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de vergoeding van de CEO 307.000 EU<sup>7</sup>.

De variabele vergoeding van de CEO werd voor het voorbije boekjaar vastgelegd rekening houdend met de kwalitatieve en kwantitatieve objectieven en prestatiecriteria (courant nettoresultaat, vastgoedprestatie van de portefeuille, financieringslasten en personeelsbeheer). Voor het voorbije boekjaar werden tevens specifieke objectieven opgelegd (organisatie van de afdeling vastgoed, uitwerken van een marketing- en communicatiebeleid, commercieel beleid en de ontwikkeling van de strategische visie van de vennootschap).

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de variabele verloning van de CEO 100.000 EUR.

<sup>7</sup> In dit bedrag is de vergoeding inbegrepen aan de Sprl ANEMO voor de specifieke opdrachten die zij uitvoert voor het Franse bijkantoor van Ascencio CVA (investeringsstrategie, begeleiding bij projectontwikkelingen, zoekopdrachten naar investeringsprojecten en activabeheer).

#### • De overige effectieve leidinggevenden van Ascencio CVA

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 CVA op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, 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 remuneratiecomité 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 belooft 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 remuneratiecomité, 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 remuneratiecomité dat advies uitbrengt aan de raad van bestuur.

De variabele vergoeding van de effectieve leidinggevendenden voor dit boekjaar werd beslist op basis van de recurrente criteria die aan hun functie gelinkt zijn. Ieder van hen kreeg bovendien bijkomende individuele objectieven opgelegd, die beantwoorden aan hun operationele verantwoordelijkheden.

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

De overige effectieve leidinggevendenden beschikken over een bedrijfswaarn met gebruikelijke accessoires. Zij kunnen beschikken over een gsm, een laptop en een forfaitair bedrag voor representatiekosten. Zij genieten een hospitalisatieverzekering en een groepsverzekering.

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

De vaste bezoldiging voor het voorbije boekjaar en de variabele bezoldiging over het boekjaar 2018/2019 van de overige effectieve leidinggevendenden bedraagt in totaal 422.000 EUR, met inbegrip van de voordelen in nature waarvan de kostprijs wordt geraamd op 57.000 EUR.

	Mestdagh Carl	Godts Benoit	D'Hondt Amand Benoit	Fautré Serge	Deklerck Laurence	Klein Yves	Tacq Patrick	Beguin Olivier	Boniface Stéphanie	Leunen Alexandra	
Raad van bestuur	5	2	4	5	5	5	5	5	6	5	
Auditcomité	0	1	2	0	5	5	0	0	0	0	
Investeringscomité	0	0	1	0	0	0	5	2	5	0	
Benoemings- en vergoedingscomité	2	0	0	0	3	0	2	0	0	0	
Comité van onafhankelijke bestuurders	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totaal aanwezigheden op 30/09/2019</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	
Basisremuneratie (EUR)	15.000	1.000	5.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	63.000
Zitpenningen (1.500 EUR/vergadering)	10.500	4.500	10.500	7.500	19.500	15.000	18.000	10.500	16.500	7.500	120.000
<b>Totale vergoeding op 30/09/2018 (in EUR)</b>	<b>25.500</b>	<b>5.500</b>	<b>15.500</b>	<b>13.500</b>	<b>25.500</b>	<b>21.000</b>	<b>24.000</b>	<b>16.500</b>	<b>22.500</b>	<b>13.500</b>	<b>183.000</b>

## BELANGENCONFLICTENREGELING

### Beginnelsen

Inzake het voorkomen van belangenconflicten is Ascencio tezelfdertijd onderworpen aan:

- de wettelijke bepalingen ter zake, die geldig zijn voor alle beursgenoteerde ondernemingen, zoals voorzien in de artikels 523, 524 en 524ter van het Wetboek van vennootschappen;
- een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen die met name voorziet in de verplichting om de FSMA vooraf ter kennis te brengen van bepaalde verrichtingen door personen die bedoeld zijn in deze bepalingen, die aan gewone marktvoorwaarden moeten uitgevoerd worden en deze verrichtingen openbaar maken;
- en aan de regels die hiervoor voorzien zijn in het Corporate Governance Charter.

Deze regels, en hun toepassing tijdens het voorbije boekjaar worden hierna beschreven.

### Van toepassing zijnde wettelijke bepalingen

#### I. Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen

Overeenkomstig Art. 523. moet een bestuurder indien hij, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dit mededelen aan de andere bestuurders vóór de raad van bestuur een besluit neemt. Zijn verklaring, alsook de rechtvaardigingsgronden betreffende voornoemd strijdig belang moeten worden opgenomen in de notulen van de raad van bestuur die de beslissing moet nemen. De Commissaris van de Vennootschap moet op de hoogte gebracht worden en de betrokken bestuurder mag niet deelnemen aan de beraadslaging van de raad van bestuur met betrekking tot

de verrichtingen of de beslissingen, noch deelnemen aan de stemming hierover. Vervolgens worden de notulen gepubliceerd in het beheerverslag.

#### II. Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen

Wanneer een beursgenoteerde vennootschap een verrichting beoogt met een verbonden onderneming (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen), legt artikel 524 van het wetboek van vennootschappen de oprichting van een ad-hoccomité op dat is samengesteld uit drie onafhankelijke bestuurders; dit comité dat wordt bijgestaan door een onafhankelijke expert, dient een gemotiveerde beoordeling van de voorgestelde verrichting mee te delen aan de raad van bestuur, die zijn beslissing pas kan nemen na kennisname van dit verslag. De Commissaris verleent een oordeel over de getrouwheid van de gegevens die vermeld staan in het advies van het comité en in de notulen van de raad van bestuur. De raad van bestuur vermeldt in zijn notulen of de hiervoor omschreven procedure werd nageleefd, en, in voorkomend geval, op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. Het besluit van het comité, een uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden afgedrukt in het jaarverslag.

#### III. Artikels 37 en 49 § 2 van de GVV-wet

Artikel 37 van de GVV-wet legt met name openbare GVV's op, onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen, dat zij voorafgaandelijk de FSMA moeten op de hoogte brengen van elke verrichting die de GVV wenst uit te voeren met een verbonden onderneming, een onderneming waarin de GVV een deelneming aanhoudt, de overige aandeelhouders uit de perimeter van de GVV, de bestuurders, zaakvoerders en leden van het directiecomité van de GVV. De Vennootschap moet aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar, alsook dat die verrichting zich binnen haar beleggingsbeleid situeert, tegen normale marktvoorwaarden. Indien deze transactie een onroerend goed betreft, moet krachtens artikel 49 § 2 van de GVV-wet een onafhankelijke vastgoeddeskundige de reële waarde beoordelen die de prijs

bepaalt waartegen dit activum kan verkocht worden of de maximumprijs waartegen het kan gekocht worden. De GVV moet dit openbaar maken op het moment dat de transactie wordt afgesloten en van commentaar voorzien in het Financieel jaarverslag.

#### IV. Wettelijke vermeldingen

Het afgelopen boekjaar heeft één beslissing 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 29 november 2018 heeft Vincent H. Querton, afgevaardigde bestuurder, niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing omtrent de beoordeling en de vaststelling van de variabele verloning van de CEO voor het boekjaar 2017/2018.

Het uittreksel van de notulen van deze vergadering wordt hieronder weergegeven:

“Na beraadslaging beslist de Raad van bestuur, zonder de CEO, die niet heeft deelgenomen aan de beraadslaging, noch aan besluitvorming over dit agendapunt, om voor het boekjaar 2017/2018 een variabele vergoeding uit te keren ten belope van:

- 68.000 EUR aan Vincent H. Querton als Chief Executive Officer
- 20.000 EUR aan de Sprl AN&MO voor opdrachten uitgevoerd voor rekening van het Franse kantoor van Ascencio.”

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap geen enkele transactie uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen.

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap geen enkele transactie uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 37 van de GVV-wet.

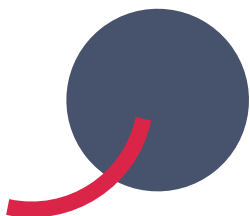
### Bepalingen in het Corporate Governance Charter

#### I. Beleid van Ascencio CVA met betrekking tot verrichtingen met een bestuurder die niet onder artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen vallen (m.u.v. de corporate opportunities)

Wanneer Ascencio CVA een transactie wil sluiten met een bestuurder of een verbonden onderneming die niet onder artikel 523 van het wetboek van vennootschappen valt (met uitzondering van de corporate opportunities waarvoor enkel de regels van dit Charter van toepassing zijn, onverminderd de wettelijke bepalingen inzake belangenconflicten) vindt Ascencio CVA het toch nodig dat deze bestuurder dit aan de overige bestuurders meldt vóór de beraadslaging van de raad van bestuur; dat zijn verklaring en de redenen waarom artikel 523 van het wetboek van vennootschappen niet van toepassing is in de notulen van de raad van bestuur die hierover moet beslissen moeten worden opgenomen; dat hij afziet van deelname aan de beraadslaging van de raad van bestuur met betrekking tot deze transactie of deelname aan de stemming hierover; dat, telkens wanneer de belangen tegenstrijdig zijn met de maatschappelijke belangen van Ascencio CVA, de betrokken bestuurder ingelicht wordt over de voorwaarden waartegen Ascencio CVA bereid zou zijn de betrokken transactie af te sluiten, hij de voorbereidende documenten niet ontvangt en dit punt het onderwerp wordt van een bijlage bij de notulen die hem ook niet wordt bezorgd.

In elk geval moet deze verrichting worden gesloten tegen normale marktvoorwaarden.

Deze verrichting wordt vermeld in het hoofdstuk “Deugdelijk bestuur” van het jaarverslag, met dien verstande dat daarin niet de volledige tekst van de notulen met betrekking tot de betrokken verrichting moet worden opgenomen.



## II. Corporate opportunities

De bestuurders van Ascencio worden benoemd op basis van hun competentie en hun ervaring op vlak van vastgoed; het is derhalve mogelijk dat zij mandaten of functies uitoefenen in andere vastgoedondernemingen of in vennootschappen die een deelneming hebben in andere vastgoedondernemingen.

Het kan dus voorvallen dat een verrichting die wordt voorgelegd aan de raad van bestuur (zoals de verwerving van een onroerend goed bij een biedproces) ook een andere onderneming interesseert waarin een bestuurder een mandaat uitoefent. In het geval waarin er een zeker conflict tussen deze functies ontstaat, heeft Ascencio CVA beslist een procedure toe te passen die veel gelijkenissen vertoont met de bepalingen van artikel 523 van het wetboek van vennootschappen inzake belangenconflicten.

De betrokken bestuurder meldt het bestaan van een dergelijke situatie onmiddellijk aan de Voorzitter van de Raad van bestuur. De voorzitter kijkt eveneens toe op de identificatie van dergelijke situaties.

Na de identificatie van het risico onderzoeken de betrokken bestuurder en de voorzitter van de raad van bestuur samen of de bestaande Chinese wall-procedures binnen de entiteit waarvan de betrokken bestuurder deel uitmaakt toelaten dat hij onder zijn eigen verantwoordelijkheid kan deelnemen aan de vergaderingen van de raad van bestuur. Wanneer dergelijke procedures niet bestaan of de betrokken bestuurder het aangewezen vindt dat hij zich onthoudt, trekt hij zich terug uit de beraadslagings- en besluitvormingsprocedures: hij ontvangt de voorbereidende documenten niet, verlaat de vergadering van de raad van bestuur wanneer het punt aan de orde komt; dit punt wordt opgenomen in een bijlage aan de notulen en deze wordt hem niet meegedeeld.

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur wordt de naleving van deze procedure vastgesteld of de verklaring waarom ze niet werd toegepast.

Deze procedure is niet langer van toepassing wanneer het risico verdwenen is (bijvoorbeeld omdat Ascencio of de concurrent beslissen om geen bod uit te brengen).

Desgevallend komt deze procedure bovenop de bepalingen van artikel 523 van het wetboek van vennootschappen wanneer dit van toepassing is (bijvoorbeeld omdat de betrokken bestuurder een tegengesteld belang heeft in de verrichting die door een andere vennootschap dan Ascencio CVA is gesloten). In dat geval moet de volledige tekst van de passages hierover in de notulen van de raad van bestuur tevens worden opgenomen in het beheerverslag.

## 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 geregelde en voorzichtige zaakvoering, met welomlijnde doelstellingen;
- het economisch verantwoord en efficiënt gebruik van de ingezette middelen;
- de opstelling van interne algemene beleidslijnen, plannen en procedures;
- de naleving van de wetten en reglementen.

Om ervoor te zorgen dat het risicobeheer en de controleomgeving efficiënt aangepakt worden, hebben de raad van bestuur en de effectieve leidinggevenden zich dus gebaseerd op de internationale aanbevelingen en de goede praktijken ter zake 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 en de circulaire van de FSMA 2019\_05 van 19 februari 2019, stellen de effectieve leidinggevenden in de maand voorafgaand aan de algemene vergadering een verslag op over

de interne controle 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.

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, door de nadruk te leggen op de eerlijkheid, integriteit en billijkheid, in al hun aspecten.

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 een maatschappelijk verantwoorde wijze volgens de wetten van het land waar de onderneming 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 de besluitvorming. Een bestuurder die met “corporate opportunies” 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**

Leden van de organen van de Vennootschap en van het personeel die beogen een transactie op de effecten van de Vennootschap uit te voeren of te laten uitvoeren, dienen de Compliance officer daarvan op voorhand in kennis te stellen. De aan- of verkoop van aandelen tijdens de gesloten periode 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 Verordening<sup>8</sup> (hierna de “Verordening”) en van de Wet<sup>9</sup> (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 het bestuursorgaan 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 “leidinggevenden”

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

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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 gereglemeerde 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 gereglemeerde markt.

## Bevoorrechte informatie

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

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

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

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

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

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

## Personen met toegang tot voorkennis

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

- van deze voorkennis gebruik te maken voor de aan- of verkoop, rechtstreeks of onrechtstreeks, van financiële instrumenten, zij het voor eigen rekening of voor derden;
- van deze voorkennis gebruik te maken om een beursorder te annuleren of te wijzigen die geplaatst werd vooraleer deze persoon in het bezit was van deze voorkennis;
- andere personen, op basis van deze voorkennis, aan te raden om financiële instrumenten aan te kopen of te verkopen, of deze persoon aan te zetten tot de aan- of verkoop van dergelijke instrumenten;
- aan andere personen, op basis van deze voorkennis, aan te bevelen om een bestaand beursorder te annuleren of te wijzigen of deze persoon aan te zetten om een dergelijk order te annuleren of te wijzigen; en
- aan derden bevoorrechte informatie te verbreiden, tenzij en op voorwaarde dat:
  - deze verspreiding plaatsvindt tijdens de normale uitoefening van zijn werkzaamheden, beroep of functies;
  - de bestemming van deze informatie hetzij wettelijk, reglementair, statutair of contractueel verplicht is tot vertrouwelijkheid; en
  - de verspreiding ervan beperkt is op basis van de “need to know”.

## Lijst van personen met toegang tot voorkennis

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

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

## Openbaarmaking van transacties uitgevoerd door leidinggevende personen

Leidinggevend en personen die met hen een nauwe band hebben zijn verplicht om aan de compliance officer en aan de FSMA<sup>10</sup> elke transactie te melden die zij voor eigen rekening hebben uitgevoerd met betrekking tot financiële instrumenten van de vennootschap, ten laatste drie werkdagen na de datum van uitvoering van de transactie, via een onlinemelding op de toepassing die hiervoor beschikbaar is op de internetsite van de FSMA.

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

<sup>10</sup> Met andere woorden, het geheel van transacties uitgevoerd nadat het bedrag van 5.000 EUR in een kalenderjaar werd bereikt.

## Gesloten en verbodsperioden

Naast de hiervoor aangehaalde verbodsbepalingen is het 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. Desgevallend laat de risk manager zich bijstaan door een externe consultant.

De toegepaste methode bestaat uit:

- een kritische evaluatie van de risico-omgeving door middel van gesprekken met het management van Ascencio. De belangrijkste aandachtspunten zijn:
  - de algemene omgeving van de Vennootschap (“de markt”);
  - haar kernopdrachten (“Operaties”);
  - het beheer van de financiële middelen;
  - de evolutie van de regelgeving die van toepassing is op de Vennootschap en haar activiteiten.
- een evaluatie van het mogelijke impact van elk risico volgens 4 criteria (financieel, operationeel, juridisch en reputatie), volgens een schaal met 4 niveaus, door het management van Ascencio bijgestaan door sleutelfiguren binnen de organisatie;
- een evaluatie van de risico-appetijt door de Raad van bestuur;
- een evaluatie van de risicobeheersing (de effectiviteit van de controleprocedures, het bestaan van en schadehistoriek).

Het risicobeheerbeleid moet het mogelijk maken positieve of negatieve factoren die de activiteiten of Vennootschap beïnvloeden, te identificeren en te begrijpen.

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

De risico's worden jaarlijks aan een evaluatie onderworpen en de conclusies van deze analyse worden voorgelegd aan het auditcomité dat verslag uitbrengt aan de Raad van bestuur.

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

### **Onafhankelijk interne audit**

De interne auditopdracht werd voor een termijn van drie jaar tot 30 september 2021 toevertrouwd aan de Heer Christophe Quiévreux (BDO).

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 bedrijfsbeheer met betrekking tot de opvolging van de procedures.

### **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 39.575.910 EUR en wordt per 30 september 2019 vertegenwoordigd door 6.595.985 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;*

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 bestuursorgaan en voor de statutenwijziging van de emittent;*

Voor de regels die van toepassing zijn op de benoeming en de vervanging van leden van het bestuursorgaan verwijzen we naar het hoofdstuk “Samenstelling van de Raad van bestuur” in dit jaarverslag.

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 bestuursorgaan, meer bepaald betreffende de volmacht om aandelen uit te geven of in te kopen;*

**9.** *Op 17 oktober 2019 heeft de Buitengewone algemene vergadering van Ascencio CVA beslist om de machtiging om het maatschappelijk kapitaal te verhogen die op 18 december 2014 werd verleend aan de statutaire zaakvoerder om te zetten in een nieuwe machtiging om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in toepassing van artikel 603 e.v. van het Wetboek van vennootschappen.*

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van Ascencio CVA is de statutaire zaakvoerder dus gemachtigd om op zodanige datums en onder zodanige voorwaarden die hij bepaalt, het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 39.575.910 EUR, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen en de GVV-reglementering.

Deze machtiging is geldig gedurende vijf jaar vanaf de publicatie van haar goedkeuring in het Belgisch Staatsblad (ligt ter publicatie voor). Deze machtiging kan worden verlengd.

De buitengewone algemene vergadering van 17 oktober 2019 heeft tevens de machtiging aan de statutaire zaakvoerder hernieuwd, geldig voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van de notulen waaruit de goedkeuring blijkt, om voor rekening van Ascencio eigen aandelen van de

Vennootschap te verkrijgen, zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer die verkrijging noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te voorkomen volgens de bepalingen van artikel 620, §1, alinea 3 van het Wetboek van vennootschappen.

Voor het overige wordt verwezen naar het hoofdstuk “Verklaring inzake deugdelijk bestuur” in dit jaarverslag.

**10.** *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.

**11.** *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 H. 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 “Remuneratieverslag” in dit jaarverslag.





# Financiële verslag

111

# Financiële verslag

<b>114</b>	<b>GECONSOLIDEERDE JAARREKENING</b>
<b>114</b>	<b>GECONSOLIDEERDE BALANS</b>
<b>116</b>	<b>GECONSOLIDEERD RESULTATENREKENING</b>
<b>117</b>	<b>STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT</b>
<b>118</b>	<b>GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT</b>
<b>119</b>	<b>GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN</b>
<b>121</b>	<b>TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING</b>
121	Toelichting 1: Algemene informatie en boekhoudmethodes
129	Toelichting 2: Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen
130	Toelichting 3: Beheer van financiële risico's
133	Toelichting 4: Gesegmenteerde informatie
136	Toelichting 5: Immateriële vaste activa
136	Toelichting 6: Vastgoedbeleggingen
141	Toelichting 7: Andere materiële vaste activa
141	Toelichting 8: Financiële vlottende en vaste activa
142	Toelichting 9: Activa bestemd voor verkoop
142	Toelichting 10: Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten
144	Toelichting 11: Kortlopende handelsvorderingen
145	Toelichting 12: Belastingvorderingen en andere vlottende activa
145	Toelichting 13: Overlopende rekeningen van de activa
145	Toelichting 14: Maatschappelijk kapitaal en uitgiftepremies
146	Toelichting 15: Voorzieningen
147	Toelichting 16: Kort- en langlopende financiële schulden
149	Toelichting 17: Financiële instrumenten derivaten
152	Toelichting 18: Andere langlopende financiële verplichtingen
152	Toelichting 19: Uitgestelde belastingen
152	Toelichting 20: Handelsschulden en andere kortlopende schulden
153	Toelichting 21: Overlopende rekeningen van de verplichtingen
153	Toelichting 22: Huurinkomsten





154	Toelichting 23: Met verhuur verbonden kosten
154	Toelichting 24: Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
154	Toelichting 25: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
155	Toelichting 26: Technische kosten
155	Toelichting 27: Commerciële kosten
155	Toelichting 28: Beheerkosten vastgoed
156	Toelichting 29: Andere vastgoedkosten
156	Toelichting 30: Algemene kosten
156	Toelichting 31: Andere operationele opbrengsten en kosten
157	Toelichting 32: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
157	Toelichting 33: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
157	Toelichting 34: Financiële inkomsten
157	Toelichting 35: Netto interestkosten
158	Toelichting 36: Andere financiële kosten
158	Toelichting 37: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva
158	Toelichting 38: Vennootschapsbelasting
159	Toelichting 39: Resultaat per aandeel
160	Toelichting 40: Informatieverschaffing over verbonden partijen
160	Toelichting 41: Vergoeding van het management
161	Toelichting 42: Dochtervennootschappen
162	Toelichting 43: Vergoeding van de commissarissen
162	Toelichting 44: Gebeurtenissen na balansdatum
<b>163</b>	<b>VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2019</b>
<b>168</b>	<b>VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING</b>
<b>174</b>	<b>LEXICON VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (“APM – ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES”)</b>

# GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (000 EUR)	Toelichting	30/09/2019	30/09/2018
<b>ACTIVA</b>			
<b>I VASTE ACTIVA</b>			
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa	5	0	0
C Vastgoedbeleggingen	6	622.894	619.029
D Andere materiële vaste activa	7	1.264	1.168
E Financiële vaste activa	8	472	1.025
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen – activa		0	0
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>		<b>624.631</b>	621.222
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>			
A Activa bestemd voor verkoop	9	847	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen	11	4.107	4.307
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12	1.241	1.392
F Kas en kasequivalenten		4.650	4.027
G Overlopende rekeningen	13	332	311
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>11.176</b>	10.037
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>635.806</b>	<b>631.258</b>

## FINANCIËLE VERSLAG

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	Toelichting	30/09/2019	30/09/2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
<b>I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>363.124</b>	<b>364.026</b>
A Kapitaal	14	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	14	253.353	253.353
C Reserves		49.764	37.989
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		48.460	39.770
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-10.049	-10.221
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		-4.451	-7.743
m. Andere reserves		15.803	16.182
D Nettoresultaat van het boekjaar		21.348	34.024
<b>II MINDERHEIDSBELANGEN</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>363.125</b>	<b>364.026</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>181.333</b>	<b>143.026</b>
A Voorzieningen	15	0	21
B Langlopende financiële schulden		165.742	132.772
a. Kredietinstellingen	16	165.317	132.227
b. Financiële leasing	16	424	544
C Andere langlopende financiële verplichtingen	17-18	14.689	6.876
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	19	903	3.357
a. Exit taks		0	2.696
b. Andere		903	661
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>91.348</b>	<b>124.206</b>
B Kortlopende financiële schulden		81.430	114.698
a. Kredietinstellingen	16	31.310	63.660
b. Financiële leasing	16	120	1.038
c. Andere	16	50.000	50.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		8.345	7.837
a. Exit taks		0	0
b. Andere	20	8.345	7.837
F Overlopende rekeningen	21	1.573	1.671
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>272.681</b>	<b>267.232</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>635.806</b>	<b>631.258</b>

## GECONSOLIDEERD RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2019	30/09/2018
I	Huurinkomsten	22	41.585	40.954
III	Met verhuur verbonden kosten	23	-225	50
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>			<b>41.359</b>	<b>41.004</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	6.239	6.493
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25	-6.420	-6.668
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		18	56
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>41.198</b>	<b>40.884</b>
IX	Technische kosten	26	-1.164	-635
X	Commerciële kosten	27	-103	-124
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-354	-337
XII	Beheerkosten vastgoed	28	-1.432	-1.163
XIII	Andere vastgoedkosten	29	-531	-315
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>			<b>-3.585</b>	<b>-2.575</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>37.613</b>	<b>38.310</b>
XIV	Algemene kosten van de Vennootschap	30	-3.807	-4.383
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	31	73	-15
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>			<b>33.879</b>	<b>33.912</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	32	963	-15
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33	-399	4.141
XIX	Ander portefeuilleresultaat		0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>			<b>34.443</b>	<b>38.038</b>
XX	Financiële inkomsten	34	0	0
XXI	Netto interestkosten	35	-4.376	-6.370
XXII	Andere financiële kosten	36	-388	-410
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	37	-8.570	3.292
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>			<b>-13.333</b>	<b>-3.488</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>			<b>21.109</b>	<b>34.550</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	38	-730	-526
XXVI	Exit taks		969	0
<b>BELASTINGEN</b>			<b>239</b>	<b>-526</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>			<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep			21.348	34.024
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen			0	0
<b>NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>			<b>39</b>	<b>5,16</b>

## STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)	Toelichting	30/09/2019	30/09/2018
<b>I NETTORESULTAAT</b>		<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
<b>II ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>		<b>176</b>	<b>194</b>
A Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		171	168
H Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting (*)	7	5	26
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>21.524</b>	<b>34.219</b>
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep		21.524	34.219
- Minderheidsbelangen		0	0

(\*) Herwaardering tegen reële waarde (Fair Value) van het door Ascencio gebruikte gebouw.

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>4.027</b>	<b>2.919</b>
Resultaat van het boekjaar	21.348	34.024
Financieel resultaat	13.333	3.488
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	-963	15
Belastinglasten (- belastingbaten)	-239	526
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	688	-4.130
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	399	-4.141
+ Afschrijvingen	64	61
+ Waardeverminderingen	225	-50
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	285	-818
+/- Variatie in handelsvorderingen	-25	-257
+/- Variatie in handelsvorderingen	151	580
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	-22	18
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	280	-1.230
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	-99	71
Variatie in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	-2	0
+/- Variaties in de financiële vaste activa	-2	0
+/- Variaties in de handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
+/- Variaties in de langlopende uitgestelde belastingen	0	0
Variaties in de voorzieningen en andere niet-monetaire elementen	-21	-84
Betaalde belastingen	-2.018	-576
<b>KASTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>32.411</b>	<b>32.447</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-10.427	-4.930
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	0
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-155	432
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	6.450	3.600
<b>KASTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-4.132</b>	<b>-898</b>
Kapitaalsverhogingskosten	0	-32
Nettowijziging van de financiële schulden	-298	-7.169
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	-201	-56
Betaalde brutodividenden	-22.426	-16.442
Uitbetaalde financiële lasten	-4.731	-6.743
<b>KASTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-27.656</b>	<b>-30.441</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>4.650</b>	<b>4.027</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uit-giftepremies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2017</b>	<b>38.069</b>	<b>248.975</b>	<b>27.347</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.327</b>	<b>15.409</b>	<b>41.197</b>	<b>346.281</b>
Dividenuitkering							-16.443	-16.443
Toevoeging aan de reserves			8.573		6.584	4.597	-19.754	0
Kapitaalsverhoging	590	4.378					-5.000	-32
Nettoresultaat							34.024	34.024
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			26	168				194
Herindeling van de reserves			3.824			-3.824		0
Aanpassing van de reserves								0
<b>STAND PER 30/09/2018</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>39.770</b>	<b>-10.221</b>	<b>-7.743</b>	<b>16.182</b>	<b>34.024</b>	<b>364.026</b>

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uit-giftepremies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2018</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>39.770</b>	<b>-10.221</b>	<b>-7.743</b>	<b>16.182</b>	<b>34.024</b>	<b>364.026</b>
Dividenuitkering							-22.426	-22.426
Toevoeging aan de reserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							21.348	21.348
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			5	171				176
Herindeling van de reserves			4.544			-4.544		0
Aanpassing van de reserves								0
<b>STAND PER 30/09/2019</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>48.460</b>	<b>-10.049</b>	<b>-4.451</b>	<b>15.803</b>	<b>21.348</b>	<b>363.125</b>

## \* Reserves:

C.b.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed.

C.c.: Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.

C.m.: Andere reserves.

**Kapitaalsverhoging:****• Boekjaar 2017/2018.**

Op 27 februari 2018 voerde Ascencio een kapitaalverhoging door ten belope van 5.000.230,62 EUR door de inbreng van dividendvorderingen en de uitgifte van 98.391 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: 590.346,00 EUR
- Toewijzing aan de uitgiftepremie: 4.409.884,62 EUR na aftrek van een bedrag van 31.620,28 EUR ter dekking van de kosten van de transactie, hetzij een nettobedrag van 4.378.264,34 EUR

**• Boekjaar 2018/2019.**

Er gebeurde geen kapitaalverhoging gedurende het boekjaar 2018/2019.

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

- Gedurende het boekjaar 2017/2018 heeft Ascencio een negatief bedrag van 3.824 EUR overgeboekt van de "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed" naar de "Overige reserves". Dit bedrag is het saldo van de variatie in de gecumuleerde waarde op 30/09/2017 met betrekking tot het pand in Overijse dat op 9 maart 2018 werd verkocht.
- Gedurende the boekjaar 2018/2019, heeft Ascencio een negatief bedrag van 4.544 KEUR overgeboekt van de "Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed" naar de "Overige reserves". Dit bedrag betreft
  - de variatie in de reële waarde geboekt in het boekjaar 2017/2018 met betrekking tot het pand in Overijse dat op 9 maart 2018 werd verkocht;
  - het saldo van de variatie in de gecumuleerde waarde op 30/09/2018 met betrekking tot de gebouwen verkocht gedurende het boekjaar 2018/2019 (pand in Deurne in België en retail park in Le Pontet in Frankrijk).



## 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 2019 over de verslagperiode van 1 oktober 2018 tot 30 september 2019 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 21 november 2018.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 1 oktober 2017 tot 30 september 2018.

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

#### 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 2019 van kracht waren en zoals deze door de Europese Unie zijn goedgekeurd.

De geconsolideerde jaarrekening werd tevens voorbereid in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

#### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018

- Aanpassing van IAS 40 “Overdracht van vastgoedbeleggingen”
- Aanpassing van IFRS 2 “Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen”
- Aanpassing van IFRS 4 “Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten”
- Jaarlijkse verbeteringen aan 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1, IFRS 12 en IAS 28
- IFRIC 22 “Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen”
- IFRS 15 “Opbrengsten uit contracten met klanten”

Deze nieuwe normen en interpretaties hadden geen impact op deze geconsolideerde financiële overzichten.

- IFRS 9 “Financiële instrumenten”

IFRS 9 werd gefinaliseerd en in juli 2014 gepubliceerd door de IASB en in november 2016 aangenomen door de EU. IFRS 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 9 vervangt grotendeels IAS 39 “Financiële instrumenten: Opname en waardering”.

Op basis van een analyse van de situatie van Ascencio op 30 september 2019 heeft IFRS 9 geen materiële gevolgen op de statutaire 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 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, is er geen materiële gevolgen op de statutaire of de geconsolideerde jaarrekening.

### **Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018**

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 “Definitie van materieel” (toepasbaar op 1 oktober 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 “Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen” (toepasbaar op 1 oktober 2019)
- Aanpassing van IAS 28 “Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures” (toepasbaar op 1 oktober 2019)
- Aanpassingen van IFRS 3 “Bedrijfscombinaties” (toepasbaar op 1 oktober 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 “Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie” (toepasbaar op 1 oktober 2019)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 “Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture” (ingangdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar op 1 oktober 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar op 1 oktober 2019)
- IFRIC 23 “Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten” (toepasbaar op 1 oktober 2019)
- IFRS 14 “Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering” (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 “Lease-overeenkomsten” (toepasbaar op 1 oktober 2019)
- IFRS 17 “Verzekeringscontracten” (toepasbaar voor boekjaren op 1 oktober 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

- IFRS 16 “Leases” (toepasbaar op 1 oktober 2019):

Nieuwe IFRS 16 “Lease-overeenkomsten” (toepasbaar vanaf 1 januari 2019 en toegepast door de Groep vanaf 1 juli 2019):

IFRS 16 voorziet een globaal model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding heeft deze standaard IAS 17 “Lease-overeenkomsten” en de daarmee gepaard gaande interpretaties vervangen. IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en

activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijnleases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 “Lease-overeenkomsten” met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dat wil zeggen dat leasinggevers de lease-overeenkomsten moeten blijven classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Ascencio nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever, zal IFRS 16 geen materiële impact hebben op de statutaire of de geconsolideerde jaarrekeningen. In de beperkte gevallen waar Ascencio de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (bv. Huur van wagens, vastgoed gebruikt door de Groep, enz.), zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen erkend te worden in de statutaire en geconsolideerde jaarrekening.

## **B. GRONDSLAG VOOR DE PRESENTATIE**

De financiële gegevens zijn uitgedrukt in duizend euro. De jaarrekening wordt opgemaakt op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van activa en passiva die geboekt worden tegen hun reële waarde: de vastgoedbeleggingen<sup>1</sup>, het gebouw dat Ascencio zelf betreft (geboekt in de overige materiële vaste activa), vastgoedbeleggingen die voorzien zijn voor verkoop, financiële activa en passiva die aangehouden worden als dekking of als transactie.

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 globale methode 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 ten einde 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.

<sup>1</sup> De vastgoedbeleggingen bevatten de reële waarde van de nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten.

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 IFRS 9.

Indien een afgeleid financieel instrument voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor hedge accounting in de zin van IFRS 9, 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, passiva 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.

#### **F. WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA**

Op elke balansdatum beoordeelt de Vennootschap de boekwaarde van haar activa (met uitzondering van vastgoedbeleggingen) 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 waardeverminderingsverlies 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 aankoop prijs, 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 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:

In geval van verwerving worden de bij een latere hypothetische vervreemding te betalen mutatierechten rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen via de staat van het algemeen geconsolideerd 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 werd in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin die zich heeft had voorgedaan en werd 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.

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.

### **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.

### **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.

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;
- 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. HANDESSCHULDEN**

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 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 solvabiliteit van de tegenpartijen. De reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten wordt op elke balansdatum berekend door de financiële instellingen waarbij die instrumenten werden verworven (zie toelichting 17).

Eventueel in de rekeningen opgenomen voorzieningen worden geraamd op basis van de ervaring van de Vennootschap met de hulp van derden (deskundigen, advocaten) en gelijk welke andere bron die de Vennootschap pertinent acht (zie hoofdstuk Risicofactoren - Eventuele wijzigingen van 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 2019 wordt beschreven in toelichting 16.

De schuldratio van de Vennootschap moet worden gehandhaafd beneden het toegestane maximum voor GVV's (65%), in overeenstemming met artikel 23 van het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23 april 2018. 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 2019 bedraagt de schuldratio van Ascencio, zoals bepaald door het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, 40,5% op geconsolideerde basis, en 39,5% op statutaire basis.

Na de aan de algemene vergadering van donderdag 31 januari 2020 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 44,1% 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 30/09/2019 zijn 78,5% 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 17.

Op basis van de totale financiële schuldenlast op 30 september 2019 (hetzij 247,17 miljoen EUR) en de aangegane afdekkingsinstrumenten op die datum, wordt een deel van de schuld gelijk aan 160,53 miljoen EUR (dat is 64,9% 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, 86,64 miljoen EUR, wordt gefinancierd tegen een variabele rentevoet, waarvan 55,00 miljoen is ingedekt door een CAP.

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 2028. Het detail van de afgesloten contracten staat beschreven in Toelichting 17.

Op basis van de aangegane afdekkingsinstrumenten (IRS en CAP), van de structuur en het niveau van de financiële schulden op 30 september 2019, zou een stijging van de rentevoeten met 100 basispunten leiden tot een geraamde verhoging van de financiële kosten met 0,38 miljoen EUR.

Op 30 september 2019 bedraagt de afdekkingsratio<sup>2</sup> van de groep 87% en op basis van de financiële schuldenlast op 30 september 2019 is hoger dan 80% voor de vijf komende jaren.

<sup>2</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

De aangegane afdekkingsinstrumenten voldoen niet aan de criteria voor administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) in de zin van IFRS 9, de positieve of negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten wordt bijgevolg verwerkt in de resultatenrekening.

Tijdens het boekjaar 2018/2019 heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een negatieve variatie (-8,57 miljoen EUR) van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op 30 september 2019 hebben deze contracten een negatieve waarde van -12,80 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 3,45 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 diversificeert 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 diversificeert 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 2019 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 2020 en 2026. Op 30 september 2019 kan Ascencio op deze kredietlijnen nog 85,2 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 50,00 miljoen EUR. Op 30 september 2019 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 50,00 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 2019 bedroegen de financiële schulden in totaal 247,17 miljoen EUR. Het schema van de vervaldagen voor de hoofdsommen van deze financiële schulden ziet er als volgt uit:

- 2019/2020: 81,43 miljoen EUR
- 2020/2021: 1,39 miljoen EUR
- 2021/2022: 26,18 miljoen EUR
- 2022/2023: 50,74 miljoen EUR
- 2023/2024: 2,28 miljoen EUR
- 2024/2025: 49,16 miljoen EUR
- 2025/2026: 35,58 miljoen EUR
- >2025/2026: 0,40 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 2019 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- Op 30 september 2019 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 en ING.
- Op 30 september 2019 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 aan de stadsrand liggen.

Ascencio is actief in België, in Frankrijk en in Spanje.

Op 30 september 2019 vertegenwoordigen de handelspanden 99,2% van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat een pand met kantoren en opslagruimtes (6.807 m<sup>2</sup>) en 2 appartementen.

Op 30 september 2019 vertegenwoordigen de panden in België 60,2% van de reële waarde van het vermogen, de gebouwen in Frankrijk 34,4% en deze in Spanje 5,3%.

In toepassing van IFRS 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.

## FINANCIËLE VERSLAG

Op 30 september 2019 vertegenwoordigt een huurder 10% of meer van de totale huurinkomsten:

- Groupe Mestdagh: 10,0%

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
I	Huurinkomsten	<b>25.435</b>	25.240	<b>14.224</b>	13.803	<b>1.926</b>	1.912	<b>0</b>	0	<b>41.585</b>	40.954
III	Met verhuur verbonden kosten	<b>-80</b>	44	<b>-145</b>	6	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>-225</b>	50
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>25.355</b>	<b>25.283</b>	<b>14.079</b>	<b>13.809</b>	<b>1.926</b>	<b>1.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.359</b>	<b>41.004</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	<b>3.579</b>	3.828	<b>2.473</b>	2.469	<b>188</b>	196	<b>0</b>	0	<b>6.239</b>	6.493
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	<b>-3.726</b>	-4.012	<b>-2.505</b>	-2.460	<b>-188</b>	-196	<b>0</b>	0	<b>-6.420</b>	-6.668
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	<b>16</b>	56	<b>0</b>	0	<b>3</b>	0	<b>0</b>	0	<b>18</b>	56
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>25.223</b>	<b>25.155</b>	<b>14.046</b>	<b>13.817</b>	<b>1.928</b>	<b>1.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41.198</b>	<b>40.884</b>
IX	Technische kosten	<b>-1.080</b>	-515	<b>-85</b>	-80	<b>0</b>	-40	<b>0</b>	0	<b>-1.164</b>	-635
X	Commerciële kosten	<b>-75</b>	-82	<b>-28</b>	-42	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>-103</b>	-124
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	<b>-336</b>	-277	<b>-17</b>	-60	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>-354</b>	-337
XII	Beheerkosten vastgoed	<b>-1.100</b>	-967	<b>-332</b>	-195	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>-1.432</b>	-1.163
XIII	Andere vastgoedkosten	<b>-352</b>	-202	<b>-179</b>	-113	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>-531</b>	-315
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.944</b>	<b>-2.044</b>	<b>-641</b>	<b>-490</b>	<b>0</b>	<b>-40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.585</b>	<b>-2.575</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>22.280</b>	<b>23.111</b>	<b>13.405</b>	<b>13.327</b>	<b>1.928</b>	<b>1.872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37.613</b>	<b>38.310</b>
XIV	Algemene kosten	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>-3.807</b>	-4.383	<b>-3.807</b>	-4.383
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	<b>101</b>	-14	<b>-1</b>	-1	<b>-27</b>	0	<b>0</b>	0	<b>73</b>	-15
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>22.381</b>	<b>23.097</b>	<b>13.404</b>	<b>13.326</b>	<b>1.901</b>	<b>1.872</b>	<b>-3.807</b>	<b>-4.383</b>	<b>33.879</b>	<b>33.912</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	<b>1.096</b>	-15	<b>-133</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>963</b>	-15
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>-2.715</b>	-1.864	<b>2.883</b>	1.823	<b>-568</b>	4.181	<b>0</b>	0	<b>-399</b>	4.141
XIX	Ander portefeuilleresultaat	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>20.762</b>	<b>21.218</b>	<b>16.154</b>	<b>15.150</b>	<b>1.333</b>	<b>6.053</b>	<b>-3.807</b>	<b>-4.383</b>	<b>34.443</b>	<b>38.038</b>

## FINANCIËLE VERSLAG

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
XX	Financiële inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XXI	Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-4.376	-6.370	-4.376	-6.370
XXII	Andere financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-388	-410	-388	-410
XXIII	Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	-8.570	3.292	-8.570	3.292
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-13.333</b>	<b>-3.488</b>	<b>-13.333</b>	<b>-3.488</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>20.762</b>	<b>21.218</b>	<b>16.154</b>	<b>15.150</b>	<b>1.333</b>	<b>6.053</b>	<b>-17.140</b>	<b>-7.871</b>	<b>21.109</b>	<b>34.550</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	-7	-25	-411	-237	-312	-264	0	0	-730	-526
XXVI	Exit-taks	969	0	0	0	0	0	0	0	969	0
<b>BELASTINGEN</b>		<b>962</b>	<b>-25</b>	<b>-411</b>	<b>-237</b>	<b>-312</b>	<b>-264</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>-526</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>21.724</b>	<b>21.193</b>	<b>15.743</b>	<b>14.913</b>	<b>1.022</b>	<b>5.789</b>	<b>-17.140</b>	<b>-7.871</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
	Immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vastgoedbeleggingen	375.664	380.094	214.480	205.635	32.750	33.300	0	0	622.894	619.029
	Andere materiële vaste activa	1.264	1.168	0	0	0	0	0	0	1.264	1.168
	Andere vaste activa	68	621	9	9	396	396	0	0	472	1.025
	Vlottende activa	5.110	4.204	5.552	5.636	514	197	0	0	11.176	10.037
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>382.107</b>	<b>386.086</b>	<b>220.041</b>	<b>211.280</b>	<b>33.659</b>	<b>33.893</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>635.806</b>	<b>631.258</b>

**TOELICHTING 5 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>41</b>
Overgeboekt van de materiële vaste activa	0	0
Verwervingen	0	0
Afschrijvingen	0	-41
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De immateriële vaste activa per 30/09/2018 bestonden uit beheerssoftware (Property Management en boekhouding) die in 2012 en 2013 werd aangeschaft en ontwikkeld.

**TOELICHTING 6 VASTGOEDBELEGGINGEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	622.894	619.029
Projectontwikkelingen	0	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Overige	0	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>622.894</b>	<b>619.029</b>

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

**A. VOOR VERHUUR BESCHIKBARE VASTGOEDBELEGGINGEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>619.029</b>	<b>609.693</b>
Verwervingen	10.427	3.589
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	5.051
Overdrachten	-5.316	-3.359
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-847	0
Variaties in de reële waarde	-399	4.055
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>622.894</b>	<b>619.029</b>



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 het boekjaar heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 10,3 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen de verwerving van 9 winkelruimtes (4.350 m<sup>2</sup>) die pas werden gebouwd op het retail park “Le Parc des Drapeaux” in Caen (Frankrijk).

#### Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

Op 26 februari 2019 heeft Ascencio het retail park in Le Pontet (Frankrijk) verkocht voor een bedrag zonder rechten van 4 miljoen EUR. Dit retail park met een oppervlakte van 3.585 m<sup>2</sup> kent een bezettingsgraad van 100%, met huurders als Basic-Fit, Pacific Pêche en de biowinkelketen Satoriz.

Op 24 juni 2019 heeft Ascencio voor een bedrag zonder rechten van 2,5 miljoen EUR de site in Deurne (België) verkocht, een standalone van 3.980 m<sup>2</sup> die al meerdere jaren leegstond.

Op 25 september 2019 sloot Ascencio een voorlopige koopovereenkomst voor de verkoop van de site waarop de Carrefour Market van de Groupe Mestdagh in Gosselies (België) is gevestigd. Per 30 september 2019 werd dit gebouw in de balans overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop.

#### Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling:

Bij ongewijzigde samenstelling bleef de reële waarde van de vastgoedportefeuille stabiel (-0,01%) ten opzichte van 30 september 2018.

#### Leasingpanden:

Op 30 september 2019 bezit Ascencio 2 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 214.000 EUR en wordt opgenomen bij de passiva in de jaarrekening afgesloten op 30/09/2019.

## B. PROJECTONTWIKKELINGEN

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>3.624</b>
Investeringen	0	1.341
Verwervingen	0	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	-5.051
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	0	86
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 2019, is er geen projectontwikkelingen.

### **WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE**

Het beleggingsvastgoed werd op 30 september 2019 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 investeringsswaarde, 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 2018/2019 waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

### **GEHANTEERDE WAARDERINGSMETHODES**

De onafhankelijke deskundigen van Ascencio hanteren twee waarderingsmethodes voor het bepalen van de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille: de “Term and Reversion”-methode en de “Hardcore”-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m<sup>2</sup>.

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 renovaties, 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 30/09/2019 (000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	375.664	Capitalisation	Geschatte huurwaarde	46 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>	96 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,00%	8,57%	6,46%
Frankrijk	214.480	Capitalisation	Geschatte huurwaarde	65 €/m <sup>2</sup>	304 €/m <sup>2</sup>	137 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,48%	7,30%	6,16%
Spanje	32.750	Capitalisation	Geschatte huurwaarde	98 €/m <sup>2</sup>	216 €/m <sup>2</sup>	173 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,76%	6,66%	6,00%
<b>TOTAAL</b>	<b>622.894</b>					

LAND	REËLE WAARDE 30/09/2018 (000 EUR)	WAARDERINGS- METHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	380.093	Capitalisation	Geschatte huurwaarde	47 €/m <sup>2</sup>	175 €/m <sup>2</sup>	97 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,00%	8,76%	6,46%
Frankrijk	205.635	Capitalisation	Geschatte huurwaarde	52 €/m <sup>2</sup>	314 €/m <sup>2</sup>	135 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,64%	7,65%	6,28%
Spanje	33.300	Capitalisation	Geschatte huurwaarde	103 €/m <sup>2</sup>	222 €/m <sup>2</sup>	177 €/m <sup>2</sup>
			Disconteringsvoet	5,78%	6,54%	5,99%
<b>TOTAAL</b>	<b>619.028</b>					

De geschatte huurwaarde (ERV) van een pand wordt bepaald door meerdere factoren en hoofzakelijk door de ligging (grote steden, provinciesteden), door de kwaliteit van het vastgoed, door de aard van de ruimte (verkoopruimte, opslagruimte) en door de te verhuren oppervlakte. Deze factoren zijn de uitleg voor de verschillen tussen de minimale en de maximale NIW.

De resterende looptijd van de huurovereenkomsten en de verhuurbare oppervlaktes kunt u vinden in het beheersverslag - vastgoedverslag hiervoor.

## GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS

- Een stijging met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 20.397 KEUR.
- Een daling met 5% van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 21.252 KEUR.
- Een stijging van de kapitalisatierentevoet met 0,5% zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 44.896 KEUR.
- Een daling van kapitalisatierentevoet met 0,5% zou leiden tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 52.486 KEUR.

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 betreft 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 waarderingsmodel. Op basis van hun marktervaring behouden ze of wijzigen ze de waarderingsparameters die ze voor hun model gebruiken, vooral inzake geschatte huurwaarde (ERV), kapitalisatierentevoet 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 driemaandelijks 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	
	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>1.096</b>	<b>1.069</b>	<b>72</b>	<b>525</b>	<b>1.168</b>	<b>1.594</b>
Verwervingen	0	0	155	60	155	60
Overdrachten	0	0	0	-493	0	-493
Afschrijvingen	0	0	-63	-20	-63	-20
Waardeverandering	5	26	0	0	5	26
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>1.101</b>	<b>1.096</b>	<b>164</b>	<b>72</b>	<b>1.264</b>	<b>1.168</b>

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 1.101 KEUR. Dit gedeelte van het pand werd met + 5 K EUR geherwaardeerd om de boekwaarde te laten overeenstemmen met de reële waarde op 30 september 2019. De fair value van het gedeelte dat Ascencio gebruikt werd bepaald op basis van de fair value die de deskundige heeft 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)	30/09/2019	30/09/2018
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat	1	556
Leningen en vorderingen	0	0
Overige	472	470
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>472</b>	<b>1.025</b>
<b>FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De rubriek “Activa aan reële waarde via resultaat” geeft de waardering weer van de derivaten tegen reële waarde, in overeenstemming met IFRS 9 - “Financiële instrumenten” met een positieve waarde. In het tegenovergestelde geval wordt hun waarde opgenomen in de overeenkomstige rubriek op het verplichting (zie toelichting 18).

**TOELICHTING 9 ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investerings	0	0
Verwervingen	0	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	847	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	0	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>847</b>	<b>0</b>

Op 30 september 2019, het account “Activa bestemd voor verkoop” betreft de site van Gosselies die wordt gebruikt door een Carrefour Market (Mestdagh Group) waarvoor op 25 september 2019 een verkoopovereenkomst is getekend.

**TOELICHTING 10 CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

(000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>472</b>	<b>472</b>	<b>1.025</b>	<b>1.025</b>		
Gestorte borgtochten	472	472	470	470	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRSCAP) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	1	1	556	556	C	2
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9.769</b>	<b>8.756</b>	<b>9.377</b>	<b>9.377</b>		
Handelsvorderingen	4.107	4.107	4.307	4.307	A	2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.013	0	1.043	1.043	A	2
Kas en kasequivalenten	4.650	4.650	4.027	4.027	A	2
<b>TOTAAL</b>	<b>10.241</b>	<b>9.229</b>	<b>10.402</b>	<b>10.402</b>		

(000 EUR)	30/09/2019		30/09/2018		Categorie	Niveau
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde		
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>180.430</b>	<b>182.349</b>	<b>139.647</b>	<b>140.630</b>		
Bankschulden	165.742	167.660	132.771	133.754	A	2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	12.800	12.800	4.793	4.793	C	2
Ontvangen garanties	1.889	1.889	2.083	2.083	A	2
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>89.775</b>	<b>89.775</b>	<b>122.535</b>	<b>122.535</b>		
Bankschulden	31.430	31.430	64.698	64.698	A	2
Kortlopende financiële schulden	50.000	50.000	50.000	50.000	A	2
Handelsschulden	5.986	5.986	5.649	5.649	A	2
Andere kortlopende schulden	2.359	2.359	2.188	2.188	A	2
<b>TOTAAL</b>	<b>270.206</b>	<b>272.124</b>	<b>262.182</b>	<b>263.165</b>		

De categorieën waarvan sprake volgen de classificatie zoals voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financieel actief of passief (inclusief debiteuren en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Actief of passief aangewezen aan reële waarde via het nettoresultaat;
- categorie C: Actief of passief verplicht gemeten aan reële waarde via het nettoresultaat.

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

- De waarderingen van niveau 1 zijn de reële waarden die worden bepaald volgens (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en passiva;
- 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 niveauijziging 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 11 KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN**

(000 EUR)	Meer dan 90 d	30 tot 90 d	0 tot 30 d	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	162	46	3.790	<b>3.998</b>
Dubieuze klanten	440	0	0	<b>440</b>
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-332	0	0	<b>-332</b>
<b>STAND PER 30/09/2019</b>	<b>271</b>	<b>46</b>	<b>3.790</b>	<b>4.107</b>
Niet-dubieuze vorderingen	197	138	3.925	<b>4.260</b>
Dubieuze klanten	242	0	0	<b>242</b>
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-195	0	0	<b>-195</b>
<b>STAND PER 30/09/2018</b>	<b>244</b>	<b>138</b>	<b>3.925</b>	<b>4.307</b>

De boekwaarde van de handelsvorderingen zal naar verwachting binnen de twaalf maanden worden gereali-seerd. 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 2019 bedroegen de dubieuze vorderingen 440 KEUR (tegenover 242 KEUR op 30 septem-ber 2018). Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 332 KEUR (tegenover 195 KEUR op 30 september 2018). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op 30 september 2019 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de du-bieuze vorderingen waarop geen waardeverminderingen worden geboekt (108 KEUR) 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 - Insolventierisico van de huurders” in 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)	30/09/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>195</b>	<b>488</b>
Dotaties	<b>235</b>	0
Aanwendungen	<b>-89</b>	-244
Terugnemingen	<b>-9</b>	-49
Overname dochterondernemingen	<b>0</b>	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>332</b>	<b>195</b>



**TOELICHTING 12 BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Belastingen	228	349
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Overige	1.013	1.043
<b>TOTAAL</b>	<b>1.241</b>	<b>1.392</b>

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

De rubriek “Overige” betreft de van gebouwenbeheerders opgevraagde voorschotten, die overeenstemmen met de kostendekkingssommen die door de Franse beheerders worden vastgelegd en aan de huurders worden gefactureerd.

**TOELICHTING 13 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	99	80
Overige	232	231
<b>TOTAAL</b>	<b>332</b>	<b>311</b>

**TOELICHTING 14 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIËS**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Geplaatst kapitaal	39.576	39.576
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
<b>TOTAAL</b>	<b>38.659</b>	<b>38.659</b>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 30 september 2019 39.576 KEUR en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremië bedragen 256.252 KEUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremië zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2019 bedragen respectievelijk 38.659 KEUR en 253.353 KEUR 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
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 27 februari 2018	98.391
<b>AANTAL AANDELEN OP 30 SEPTEMBER 2019</b>	<b>6.595.985</b>

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

#### TOELICHTING 15 VOORZIENINGEN

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Pensioenen	0	0
Overige	0	21
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

Op 30 september 2018 bestaan de voorzieningen 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)	30/09/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>21</b>	<b>105</b>
Dotaties	0	0
Aanwendungen	-21	-84
Terugnemingen	0	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

**TOELICHTING 16 KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

(000 EUR)	<b>30/09/2019</b>	30/09/2018
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>165.742</b>	<b>132.772</b>
a. Kredietinstellingen	<b>165.317</b>	132.227
b. Financiële leasing	<b>424</b>	544
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>81.430</b>	<b>114.698</b>
a. Kredietinstellingen	<b>31.310</b>	63.660
b. Financiële leasing	<b>120</b>	1.038
c. Overige - Thesauriebewijzen	<b>50.000</b>	50.000
<b>TOTAAL</b>	<b>247.172</b>	<b>247.469</b>

De financiële schulden per 30 september 2019 bedragen 247.172 KEUR. Het betreft vier soorten financiering:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 190.300 KEUR
- financiële leasingschulden: 544 KEUR
- investeringskredieten: 6.327 KEUR
- thesauriebewijzen: 50.000 KEUR

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

(000 EUR)	<b>Datum</b>	<b>Totaal</b>	<b>Vervallend binnen één jaar</b>	<b>Vervallend tussen één en vijf jaar</b>	<b>Vervallend op meer dan 5 jaar</b>
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2018	188.200	62.300	115.400	10.500
	30/09/2019	190.300	30.000	76.700	83.600
Financiële leasingschulden	30/09/2018	1.582	1.038	544	0
	30/09/2019	544	120	424	0
Investeringskredieten	30/09/2018	7.687	1.360	4.206	2.121
	30/09/2019	6.327	1.310	3.475	1.542
Thesauriebewijzen	30/09/2018	50.000	50.000	0	0
	30/09/2019	50.000	50.000	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>30/09/2018</b>	<b>247.469</b>	<b>114.698</b>	<b>120.150</b>	<b>12.621</b>
	<b>30/09/2019</b>	<b>247.172</b>	<b>81.430</b>	<b>80.600</b>	<b>85.142</b>

De tabel hieronder geeft, louter informatief, de niet-geactualiseerde toekomstige kasstromen weer die verband houden met de financiële schulden, in kapitaal en in intresten, op basis van de marktrente en de voorwaarden opgenomen in de kredietovereenkomsten op 30 september 2019.

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Totaal
Op 30/09/2018	117.242	125.194	12.939	<b>255.374</b>
<b>Op 30/09/2019</b>	<b>83.958</b>	<b>87.144</b>	<b>86.152</b>	<b>257.254</b>

#### Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 30 september 2019 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 tussen 2020 en 2026.

Op 30 september 2019 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 85,2 miljoen EUR.

#### Investeringskredieten:

Op 30 september 2019 beschikt Ascencio over 6,3 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tussen 2019 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 2019 werd dit programma gebruikt voor kortlopende opnames voor een bedrag van 50 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 2019 bestaan uit:

- 194.137 KEUR schulden met variabele rente (zonder rekening te houden met de IRS (Interest Rate Swap)).
- 53.035 KEUR 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 2019 wordt de reële waarde van de financiële schulden aan vaste rente geschat op 54.939 KEUR. 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 2018/2019 is de gemiddelde kost van de schuldenlast<sup>3</sup> (inclusief marges, de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening) verder gedaald en bedraagt:

- 1,87% na impact van de renteafdekkingsinstrumenten (inclusief rentelasten betaald in het kader van de IRS).
- 1,13% vóór 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 17 FINANCIËLE INSTRUMENTEN DERIVATEN

De schulden van de vennootschap bestaan op 30 september 2019 voor 78,5% 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 2019, was de afdekking van het renterisico als volgt opgebouwd:

- 41 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 577.500 KEUR, waarvan 107.500 KEUR op 30/09/2019 effectief gebruikt werden en 470.000 KEUR later effectief zullen zijn.
- 5 CAP's met een notioneel bedrag van 65.000 KEUR, waarvan 55.000 KEUR effectief gebruikt waren op 30/09/2019 en 35.000 KEUR op latere datum effectief worden.

Op basis van de financiële schuldenlast op 30 september 2019 en van de renteafdekkingsinstrumenten die op dezelfde datum actief worden gebruikt, bedraagt de afdekkingsratio<sup>3+4</sup> 87,2%.

<sup>3</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

<sup>4</sup> Het gaat hierbij niet om de indicator bedoeld in artikel 8 van de GVV-wet.

FINANCIËLE VERSLAG

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlootende rente	Referentierentevoet (vlootende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						30/09/2019	30/09/2018
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands Euribor	0	-106
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands Euribor	0	-53
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-150	-302
IRS	10.000	03/07/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-150	-302
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-501	-638
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-2.591	-2.863
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands Euribor	-128	-203
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands Euribor	-57	-86
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	3-maands Euribor	0	-73
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands Euribor	-170	-120
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	-396	38
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	-388	58
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	-391	49
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	-267	70
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	-308	196
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	-336	74
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	-165	0
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	3-maands Euribor	-705	-21
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-209	-25
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	-177	7
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	-281	20
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	-226	23
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	-132	10
IRS*	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	-235	-
IRS*	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	-123	-
IRS*	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	3-maands Euribor	-97	-
IRS*	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	3-maands Euribor	-207	-
IRS*	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	3-maands Euribor	-99	-
IRS*	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	3-maands Euribor	-405	-
IRS*	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	3-maands Euribor	-185	-
IRS*	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-247	-
IRS*	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-245	-
IRS*	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	3-maands Euribor	-60	-
IRS*	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	3-maands Euribor	-414	-
IRS*	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	3-maands Euribor	-148	-
IRS*	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	-649	-
IRS*	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	3-maands Euribor	-155	-
IRS*	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,68%	3-maands Euribor	-680	-
IRS*	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	3-maands Euribor	-181	-

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlootende rente	Referentierentevoet (vlootende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						30/09/2019	30/09/2018
IRS*	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,34%	3-maands Euribor	-471	-
IRS*	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	3-maands Euribor	-195	-
IRS*	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-115	-
IRS*	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-114	-
IRS*	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08%	3-maands Euribor	-46	-
Aangekochte CAP	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	3-maands Euribor	0	8
Aangekochte CAP	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	3-maands Euribor	0	0
Aangekochte CAP	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands Euribor	0	0
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands Euribor	0	0
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	3-maands Euribor	0	0
Aangekochte CAP	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	1-maand Euribor	0	0
Aangekochte CAP*	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	3-maands Euribor	1	-

(\*) Aafgesloten na 30/09/2018.

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.

Op 30 september 2019 werd bij het financiële resultaat een opbrengst van 8,57 miljoen EUR (tegenover een opbrengst van 3,29 miljoen EUR per zaterdag 30 september 2018) geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen hedge accounting in de zin van IFRS 9 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 3.453 KEUR.

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 13.

De niet-geactualiseerde netto kasstromen van de financiële afdekkingsinstrumenten bedragen op balansdatum:

- Vervallend binnen één jaar: 2.089 KEUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar: 7.582 KEUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar: 3.908 KEUR

#### TOELICHTING 18 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	12.800	4.793
Overige	1.889	2.083
<b>TOTAAL</b>	<b>14.689</b>	<b>6.876</b>

#### TOELICHTING 19 UITGESTELDE BELASTINGEN

Deze rubriek bevat:

- De uitgestelde belastingen als gevolg van de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa:
  - 30/09/2018: 661 KEUR
  - 30/09/2019: 903 KEUR
- Op 30/09/2018, het geschatte bedrag van de exit-taks die zou verschuldigd zijn wanneer dochtervennootschap Rix Retail SA zou opgaan in Ascencio bedraagt 2.696 KEUR. In oktober 2018, werd SA Rix Retail samengevoegd door absorptie door Ascencio.

#### TOELICHTING 20 HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Leveranciers	5.087	4.659
Huurders	899	990
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.359	2.188
<b>TOTAAL</b>	<b>8.345</b>	<b>7.837</b>



De rubriek “Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten” is voornamelijk 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 aan de normale tarief van de lokale vennootschapsbelasting onderworpen zijn.
- voorzieningen voor vakantiegeld en eindejaarspremies.

#### TOELICHTING 21 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	27	139
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.547	1.533
Overige	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1.574</b>	<b>1.671</b>

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 op financiële schulden.

#### TOELICHTING 22 HUURINKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Huur	41.937	41.252
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-352	-298
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>41.585</b>	<b>40.954</b>

**TOELICHTING 23 MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-9	-19
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	235	69
<b>TOTAAL</b>	<b>225</b>	<b>50</b>

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

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.280	2.502
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.960	3.990
<b>TOTAAL</b>	<b>6.239</b>	<b>6.493</b>

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)	30/09/2019	30/09/2018
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.280	-2.486
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.140	-4.182
<b>TOTAAL</b>	<b>-6.420</b>	<b>-6.668</b>

**TOELICHTING 26 TECHNISCHE KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>Recurrente technische kosten</b>		
- Herstellingen	-614	-525
- Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
- Verzekeringspremies	0	0
<b>Niet recurrente technische kosten</b>		
- Grote herstellingen	-484	-110
- Schadegevallen	-66	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.164</b>	<b>-635</b>

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.

**TOELICHTING 27 COMMERCIËLE KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Makelaarscommissies	-5	-60
Publiciteit en marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-12	-41
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-86	-23
<b>TOTAAL</b>	<b>-103</b>	<b>-124</b>

**TOELICHTING 28 BEHEERKOSTEN VASTGOED**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
(Externe) beheervergoedingen	-126	-115
Interne beheerkosten van de gebouwen	-1.307	-1.048
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.432</b>	<b>-1.163</b>

**TOELICHTING 29 ANDERE VASTGOEDKOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Verzekeringen	-31	-57
Taksen en belastingen ten laste van de Vennootschap	-281	-39
Vastgoedrenting, erfpachtrecht, huurlasten	-220	-219
Overige	1	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-531</b>	<b>-315</b>

**TOELICHTING 30 ALGEMENE KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Personeelskosten	-1.055	-1.009
Vergoeding van de statutaire zaakvoerder	-923	-897
Bestuurdersvergoedingen	-183	-214
Werkingskosten	-750	-534
Erelonen	-509	-1.358
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-323	-310
Afschrijvingen	-64	-61
<b>TOTAAL</b>	<b>-3.807</b>	<b>-4.383</b>

De verlaging van de algemene kosten is het gevolg van de kosten tijdens het derde kwartaal van dit boekjaar voor een due diligence en de structurering van een belangrijk investeringsproject dat uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Deze niet-recurrente kosten bedragen 0,82 miljoen EUR.

**TOELICHTING 31 ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Andere operationele opbrengsten	117	7
Andere operationele kosten	-44	-21
<b>TOTAAL</b>	<b>73</b>	<b>-15</b>

**TOELICHTING 32 RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	-133	-15
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	1.096	0
<b>TOTAAL</b>	<b>963</b>	<b>-15</b>

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	6.327	3.513
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-5.364	-3.527
<b>TOTAAL</b>	<b>963</b>	<b>-15</b>

**TOELICHTING 33 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.012	15.906
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.411	-11.765
<b>TOTAAL</b>	<b>-399</b>	<b>4.141</b>

**TOELICHTING 34 FINANCIËLE INKOMSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Geïnde interesten en dividenden	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**TOELICHTING 35 NETTO INTERESTKOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
(-) Nominale rentelasten op leningen	-2.498	-2.592
(-) Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden	0	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.878	-3.779
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.878	-3.779
(+) Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
(-) Andere interestkosten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.376</b>	<b>-6.370</b>

**TOELICHTING 36 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN**

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Bankkosten en andere commissies	-388	-410
<b>TOTAAL</b>	<b>-388</b>	<b>-410</b>

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

(000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-8.570	3.292
<b>TOTAAL</b>	<b>-8.570</b>	<b>3.292</b>

**TOELICHTING 38 VENNOOTSCHAPSBELASTING**

	30/09/2019	30/09/2018
<b>MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		
Resultaat vóór belastingen	20.637	34.263
Vrijgesteld resultaat ingevolge het fiscaal statuut dat van toepassing is op de vennootschap	-20.637	-34.263
Belastbaar resultaat	0	0
Belasting tegen het gewone tarief	0	0
Andere belastingen	-176	-108
Uitgestelde belastingen	-242	-122
<b>DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN</b>		
Opeisbare belastingen	-312	-297
<b>TOTAAL</b>	<b>-730</b>	<b>-526</b>

Ascencio heeft het statuut van openbare GVV. Dit statuut houdt in dat de vennootschap onderworpen is aan de toepassing van de Belgische vennootschapsbelasting (tegen de normale 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 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 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 Venootschap niet beschikt over instrumenten die een verwaterend effect hebben, is de verwaterde winst per aandeel gelijk aan het gewone resultaat per aandeel.

	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Nettoresultaat van het boekjaar - (000 EUR)	21.348	34.024
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.595.985
<b>Resultaat per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)</b>	<b>3,24</b>	<b>5,16</b>

Het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op 30 september 2019 bestond

- bij aanvang van het boekjaar uit 6.595.985 bestaande aandelen;

Het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op 30 september 2018 bestond

- bij aanvang van het boekjaar uit 6.497.594 bestaande aandelen;
- uit 98.391 nieuw uitgegeven op dinsdag 27 februari 2018 aandelen die deelgerechtigd zijn aan het resultaat vanaf 1 oktober 2017, voor 100%.

**TOELICHTING 40 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)	30/09/2019	30/09/2018
<b>Huurinkomsten</b>		
Mestdagh NV	4.242	3.979
Equilis NV	73	72
<b>Aankopen van diensten</b>		
Equilis NV	0	0
Vergoeding van de zaakvoerder	923	897
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	183	214
<b>Activa</b>		
Handelsvorderingen Mestdagh NV	310	409
Handelsvorderingen Equilis NV	19	20

De vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder zijn vermeld in toelichting 41 hierna.

**TOELICHTING 41 VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT**

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio NV is vastgelegd op 4% van het uitgekeerd brutodividend, zijnde 923 KEUR voor het afgelopen boekjaar (897 KEUR 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 183 KEUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 214 KEUR voor 2017/2018). 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, met name Vincent H. Querton, Stéphanie Vanden Broecke et Michèle Delvaux, het afgelopen boekjaar 829 KEUR.



## TOELICHTING 42 DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
<b>ETUDIBEL SA</b> - Avenue Jean Mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Ondernemingsnummer BE 883 633 970	100%	Nihil
<b>SCI CANDICE BRIVES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI HARFLEUR 2005</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI KEVIN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI LA PIERRE DE L'ISLE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI MAS DES ABEILLES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI ZTF ESSEY LES NANCY</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI CANNET JOURDAN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI DE LA COTE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI DU ROND POINT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI SEYNOD BARRAL</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI CLERMONT SAINT JEAN</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI SAINT AUNES RETAIL PARK</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI LES HALLES DE CRECHES</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI LES HALLES DE LOZANNE</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI LES PORTES DU SUD</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI GUYANCOURT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI TESTE DE BUCH</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SCI VIRIAT</b> Tour Pacific, 11-13 cours Valmy - 92977 Paris La Défense - Frankrijk	100%	Nihil
<b>SAU ASCENCIO IBERIA</b> Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Spanje	100%	Nihil

**TOELICHTING 43 VERGOEDING VAN DE COMMISSARISSEN**

(000 EUR)	<b>30/09/2019</b>	30/09/2018
Audit van de rekeningen	<b>46</b>	44
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	<b>14</b>	11
<b>TOTAAL</b>	<b>60</b>	<b>55</b>

**TOELICHTING 44 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM COMPTABLES**

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 2019

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio SCA (de “Venootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is 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 12 opeenvolgende boekjaren.

## VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die de geconsolideerde balans op 30 september 2019 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de staat van het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd overzicht van de mutatie 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 635.806 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 21.348 (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 2019 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) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. 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 verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

#### Kernpunten van de controle

##### WAARDERING VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

- Op 30 september 2019 bezit en beheert Ascencio een portefeuille van vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 623 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.
- 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.
- 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.
- 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.

#### Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?

- We evalueerden het beoordelings- en goedkeuringsproces van de taken uitgevoerd door de vastgoeddeskundigen dat door de Groep werd opgezet.
- We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- We hebben ook de belangrijkste veronderstellingen vergeleken met marktgegevens of vergelijkbare vastgoedtransacties aangegeven door vastgoeddeskundigen, met name met betrekking tot de kapitalisatiepercentages.
- We hebben de bedragen in de waarderingsverslagen van de vastgoeddeskundigen vergeleken met de boekhoudgegevens en deze vervolgens met de jaarrekening gereconcilieerd.
- We hebben het waarderingsproces, de portfolio-prestaties, de belangrijkste veronderstellingen en beoordelingen, met name voor kapitalisatiepercentages, nagezien en in vraag gesteld.
- 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.
- 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.
- 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 voor de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft 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, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport na te gaan alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het wetboek van vennootschappen

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

### Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 3 december 2019

### De commissaris



**DELOITTE Bedrijfsrevisoren CVBA**  
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

# VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

ACTIVA (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>ACTIVA</b>		
<b>I VASTE ACTIVA</b>		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	470.471	443.983
D Andere materiële vaste activa	1.264	1.168
E Financiële vaste activa	98.479	106.286
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen – activa	0	0
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>570.214</b>	<b>551.437</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>		
A Activa bestemd voor verkoop	847	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	3.169	3.478
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	47.672	50.289
F Kas en kasequivalenten	3.215	2.227
G Overlopende rekeningen	297	168
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>55.199</b>	<b>56.162</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>625.413</b>	<b>607.599</b>



## FINANCIËLE VERSLAG

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	30/09/2019	30/09/2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	49.599	37.825
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	51.635	42.945
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.049	-10.221
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	-4.451	-7.743
m. Andere reserves	12.464	12.843
D Nettoresultaat van het boekjaar	21.348	34.024
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>362.959</b>	<b>363.862</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>174.563</b>	<b>121.942</b>
A Voorzieningen	0	21
B Langlopende financiële schulden	160.724	116.044
a. Kredietinstellingen	160.300	115.500
b. Financiële leasing	424	544
C Andere langlopende financiële verplichtingen	12.935	5.216
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	903	661
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>87.891</b>	<b>121.796</b>
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	80.120	113.338
a. Kredietinstellingen	30.000	62.300
b. Financiële leasing	120	1.038
c. Andere	50.000	50.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.241	6.885
a. Exit taks	0	0
b. Andere	6.241	6.885
E Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	1.531	1.574
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>262.454</b>	<b>243.739</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>625.413</b>	<b>607.599</b>

## FINANCIËLE VERSLAG

(000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
I	Huurinkomsten	31.472	29.609
III	Met verhuur verbonden kosten	-138	24
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>31.334</b>	<b>29.633</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.786	4.590
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.967	-4.707
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	16	58
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>31.170</b>	<b>29.574</b>
IX	Technische kosten	-1.088	-382
X	Commerciële kosten	-81	-82
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-348	-302
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.419	-1.143
XIII	Andere vastgoedkosten	-394	-106
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-3.330</b>	<b>-2.015</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>27.840</b>	<b>27.559</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-3.634	-4.204
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	522	425
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>24.728</b>	<b>23.779</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	963	-15
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.995	783
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>23.697</b>	<b>24.547</b>
XX	Financiële inkomsten	8.387	9.367
XXI	Netto interestkosten	-4.098	-5.918
XXII	Andere financiële kosten	-374	-383
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.974	6.650
	- Variatie in de waarde van afdekkingsinstrumenten	-8.570	3.292
	- Aandeel van de variatie in de waarde van financiële deelnemingen in verband met onroerende goederen	1.595	3.358
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-3.059</b>	<b>9.716</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>20.637</b>	<b>34.263</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	-418	-239
XXVI	Exit taks	1.129	0
<b>BELASTINGEN</b>		<b>711</b>	<b>-239</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)		3,24	5,16

## FINANCIËLE VERSLAG

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
<b>I</b>	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
<b>II</b>	<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	<b>176</b>	<b>194</b>
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	171	168
H	Andere elementen van het globaal resultaat <sup>(*)</sup>	5	26
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>21.524</b>	<b>34.219</b>

(\*) Herwaardering tegen reële waarde (Fair Value) van het door Ascencio gebruikte gebouw

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2019	30/09/2018
<b>A</b>	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
<b>B</b>	<b>TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>-1.738</b>	<b>11.598</b>
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	<b>-399</b>	4.141
	- boekjaar	<b>-399</b>	4.141
	- 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 (-)	-8.570	3.292
	- boekjaar	-8.570	3.292
	- 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	7.230	4.165
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
<b>C</b>	<b>VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1</b>	<b>20.048</b>	<b>12.334</b>
<b>D</b>	<b>VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C</b>	<b>3.038</b>	<b>10.093</b>

## FINANCIËLE VERSLAG

UITKERINGSVERPLICHTING OVEREENKOMSTIG HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13/07/2014 BETREFFENDE DE GVV, ZOALS GEWIJZIGD DOOR HET KB VAN 23 APRIL 2018, MET BETREKKING TOT GEREGLIMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN.		30/09/2019 (000 EUR)	30/09/2018 (000 EUR)
<b>STATUTAIR NETTORESULTAAT</b>		<b>21.348</b>	<b>34.024</b>
(+)	Afschrijvingen	64	61
(+)	Waardeverminderingen	138	-24
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)	-1.595	-3.358
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)	8.570	-3.292
(+/-)	Andere niet-monetaire resultaten (Andere niet-monetaire bestanddelen)	0	0
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	-963	15
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	1.995	-783
<b>= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>		<b>29.557</b>	<b>26.643</b>
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed	-4.496	-3.749
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	0
(+)	Gerealiseerde meerwaarden <sup>(*)</sup> op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
<b>= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)</b>		<b>-4.496</b>	<b>-3.749</b>
<b>TOTAAL ( (A + B) x 80%)</b>		<b>20.048</b>	<b>18.315</b>
(-)	DALING VAN DE SCHULDENLAST	0	-5.982
<b>UITKERINGSVERPLICHTING</b>		<b>20.048</b>	<b>12.334</b>
<b>UITGEKEERD BEDRAG</b>		<b>23.086</b>	<b>22.426</b>
<sup>(*)</sup> Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.			
<b>% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG (A)</b>		<b>78,11%</b>	<b>84,17%</b>

## FINANCIËLE VERSLAG

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Kapitaal	Uitgiftepremie	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.			
<b>STAND PER 30/09/2017</b>	<b>38.069</b>	<b>248.975</b>	<b>30.522</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.327</b>	<b>12.070</b>	<b>41.197</b>	<b>346.116</b>
Dividenduitkering							-16.443	-16.443
Toevoeging aan de reserves			8.573		6.584	4.597	-19.754	0
Kapitaalsverhoging			590	4.378			-5.000	-32
Nettoresultaat							34.024	34.024
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			26	168				194
Herindeling van de reserves			3.824			-3.824		0
Aanpassing van de reserves								0
<b>STAND PER 30/09/2018</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>42.945</b>	<b>-10.221</b>	<b>-7.743</b>	<b>12.843</b>	<b>34.024</b>	<b>363.861</b>

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
Kapitaal	Uitgiftepremie	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.			
<b>STAND PER 30/09/2018</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>42.945</b>	<b>-10.221</b>	<b>-7.743</b>	<b>12.843</b>	<b>34.024</b>	<b>363.861</b>
Dividenduitkering							-22.426	-22.426
Toevoeging aan de reserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							21.348	21.348
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			5	171				176
Herindeling van de reserves			4.544			-4.544		0
Aanpassing van de reserves								0
<b>STAND PER 30/09/2019</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>51.635</b>	<b>-10.049</b>	<b>-4.451</b>	<b>12.464</b>	<b>21.348</b>	<b>362.959</b>

## \* Reserves:

C.b.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed.

C.c.: Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.

C.m.: Andere reserves.

# LEXICON VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN (“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.

## 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).

## 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 nettorentelasten uit rubriek XXI van de jaarrekening, op jaarbasis,
- de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening, tevens op jaarbasis

De noemer is de gemiddelde stand van de financiële schulden naargelang de dagelijkse opnames binnen de verschillende financieringsvormen (bankkredieten, 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.

		30/09/2019	30/09/2018
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		4.376	6.370
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		313	331
Kosten van de kredietopening		33	37
Variatie in de reële waarde van de CAP		17	62
<b>TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>4.739</b>	<b>6.800</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>252.755</b>	<b>253.138</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A / B</b>	<b>1,87%</b>	<b>2,69%</b>

## 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)		30/09/2019	30/09/2018
Financiële schulden aan vaste rente		53.035	55.000
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		107.500	112.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		55.000	55.000
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>215.535</b>	<b>222.500</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>31.636</b>	<b>24.969</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>247.172</b>	<b>247.469</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>87,20%</b>	<b>89,91%</b>



## 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

		<b>30/09/2019</b>	30/09/2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	33.879	33.912
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	41.585	40.954
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>81,5%</b>	<b>82,8%</b>



GEMO

du lundi au samedi  
9h30 à 19h30

vos achats 24h/24  
[www.gemo.fr](http://www.gemo.fr)

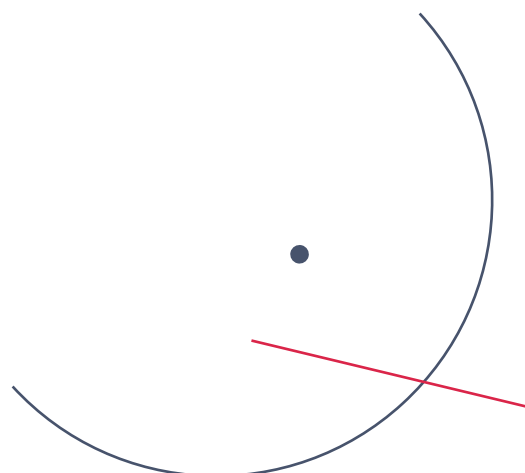
GENERALE D'OPTIQUE  
LA FIN DES LUNETTES CHERES

de vêtements & chaussures



# Risico- factoren

179



# 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.

•

## | 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 twijfelen over de noodzaak om fysieke winkels te openen (of open te houden) met dezelfde formule en/of concept. 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><b>De economische conjunctuur</b></p> <p>Aanzienlijke verslechtering van de economische conjunctuur.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand.</li> <li>• 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.</li> <li>• Bevriezing van de indexering van de huurprijzen.</li> <li>• Insolventie en/of faillissement van de huurders.</li> <li>• Daling van de reële waarde van het vastgoed.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehoud 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 dynamische teams Real Estate Account management en Property management.</li> <li>• Regionale diversificatie van de gebouwen.</li> <li>• Sectorale diversificatie: voeding, doe-het-zelf, kleding, vrije tijd, enz.</li> <li>• Gemiddelde markthuurprijzen.</li> <li>• Defensief karakter van de voedingssector binnen de portefeuille van Ascencio.</li> </ul>
<p><b>De markt van het commercieel vastgoed</b></p> <p>Daling van de vraag naar commercieel vastgoed, leegstand, druk op de huurvoorwaarden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daling van de bezettingsgraad.</li> <li>• Daling van de huurinkomsten.</li> <li>• Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten.</li> <li>• Daling van de reële waarde van het vastgoed.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opvolging van de concurrentie in de sector.</li> <li>• 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.</li> <li>• Permanente verbetering van de problematiek van de toegankelijkheid, de zichtbaarheid en de commerciële aantrekkelijkheid.</li> <li>• Flexibele speler op de commerciële vastgoedmarkt als antwoord op de noden van de klanten.</li> </ul>
<p><b>E-commerce</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constante strategische reflectie</li> <li>• Nabijheid tot huurders die het begrip “omnichannel” integreren in bestaande winkels.</li> <li>• Winkelunits in modulevorm en aanpassingsmogelijkheden van de sites en de parkings.</li> <li>• Veerkracht van de voedingssector.</li> <li>• Proactief verhuurmanagement.</li> <li>• Marketing van de sites.</li> </ul>

BESCHRIJVING  
VAN HET RISICO

## POTENTIËLE IMPACT

VERZACHTENDE FACTOREN  
EN RISICOBEBEERSING**Deflatierisico**

De huurovereenkomsten van Ascencio worden in België aangepast aan de Gezondheidsindex, in Frankrijk aan de “Indice des coûts de construction” (“Index van de bouwkosten”) of de “Indice des loyers commerciaux (“ILC”)” (“Index van de handelshuurprijzen”) en in Spanje op basis van de Index van de Consumptieprijzen (“IPC”), zodat deze inkomsten blootgesteld zijn aan het deflatierisico.

- Verslechtering van het nettoresultaat van de Vennootschap.

- Wanneer de wet het toelaat beschermt Ascencio zich contractueel tegen het risico van negatieve indexering en wordt in haar huurovereenkomsten een clause met een “bodemhuurprijs” ingelast.

**Liquiditeitsrisico van het 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.

- Moeilijke toegang tot de kapitaalmarkt.
- Imagoschade.

- 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.
- Doorlopende notering van het aandeel en invoering van een contract van “liquidity provider”<sup>1</sup> met Bank Degroof Petercam en Kempen.
- Opbouwen van een vertrouwensrelatie met de bestaande aandeelhouders.
- Opname in de EPRA-index.

**Risico op sectorale of geografische concentratie**

De concentratie op een bepaalde sector verhoogt het risico bij een negatieve ontwikkeling van de markt in die sector.

- Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand.
- 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.

- Speciale aandacht voor de analyse van investeringsdossiers en voor de criteria van deze analyses.
- Permanente opvolging van de KPI's met betrekking tot concentratie en de (her)definitie van het investerings- en arbitragebeleid.
- Strikte naleving van de drempelwaarde van 20% die opgelegd wordt door de GVV-wetgeving.

<sup>1</sup> 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.

# 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 RISICOBEBEERSING
<p><b>Strategie</b> Ongeschikte investeringskeuzes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwachte rendementen worden niet bereikt.</li> <li>• Portefeuille beantwoordt niet aan de vraag.</li> <li>• Leegstand.</li> <li>• Daling van de reële waarde van de portefeuille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bepaling en uitvoering van een duidelijke en samenhangende investeringsstrategie.</li> <li>• Ervaring van de bestuurders en van de directie</li> <li>• Procedure voor de geïnformeerde goedkeuring van de investeringen door de raad van bestuur op advies van het investeringscomité.</li> <li>• Strategische analyse van de risico's verbonden aan elke verwerving.</li> <li>• Beoordeling en interne en externe audit van elk verwervingsdossier.</li> </ul>
<p><b>Analyse van de investeringen</b> 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geraamde rendementen worden niet gehaald.</li> <li>• Gebouwen beantwoorden niet aan de kwaliteitsnormen en -eisen van de Vennootschap.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategische analyse van het vastgoed door de directie en de raad van bestuur.</li> <li>• Strikte due diligence van de technische, juridische, financiële, fiscale en milieuaspecten, aangepast aan de marktnormen en de specifieke eigenschappen van elke verwerving.</li> <li>• Schatting door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap.</li> <li>• Onderhandeling met de verkopende partijen van activa/passiva-garanties en de gebruikelijke specifieke waarborgen.</li> </ul>

BESCHRIJVING  
VAN HET RISICO

## POTENTIËLE IMPACT

VERZACHTENDE FACTOREN  
EN RISICOBEBEERSING**Projecten in toekomstige staat van oplevering, herontwikkeling of commerciële herbesteding**

Risico's 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.

- Onmogelijkheid om een bouwtoelating of een uitbatingsvergunning te verkrijgen.
- Niet gerechtvaardigde vertragingen en budgetoverschrijdingen.
- Faillissement van onderaannemers.
- Geraamde rendementen worden niet gehaald.

- Begeleiding door externe adviseurs gespecialiseerd in herontwikkelingen of wijziging van de commerciële bestemming.
- Samenwerking met ervaren ondernemingen die voldoende waarborgen qua professionaliteit en solvabiliteit bieden.
- Ascencio investeert niet in risicoprojecten. Projecten worden slechts gekocht of aangevat na het verkrijgen van de nodige vergunningen en na de commercialisering van de huuropervlaktes.
- 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.**

- Negatieve gevolgen op het nettoresultaat, op de nettoactiefwaarde (NAW of Net Asset Value - NAV) per aandeel en op de schuldgraad.
- Impact op het vermogen dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden.

- Waardering per kwartaal van de portefeuille door meerdere vastgoeddeskundigen wat desgevallend kan leiden tot corrigerende maatregelen.
- 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.
- Gediversifieerde portefeuille met verschillende types activa die aan verschillende trends onderhevig zijn.

**Risico van leegstand**

Onvoorziene omstandigheden zoals faillissement, verhuizingen,...

Niet-hernieuwing op de vervalddag

Risico door de verplichte mogelijkheid tot opzegging van handelshuurovereenkomsten op elke driejaarlijkse vervalddag.

- Daling van de huurinkomsten.
- Daling van de reële waarde van de portefeuille.
- Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten.

- Begeleiding van de commerciële projecten van de huurders door een dynamisch intern team, en concrete actie van de eigenaar in termen van sales promotion, met betrekking tot de netheid, het uitzicht en de beveiliging van een locatie.
- Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille over ruim honderd locaties in België, Frankrijk en Spanje.
- Sectorale diversificatie en gespreide vervalddagen van huurovereenkomsten.
- Dynamische en proactieve commerciële inspanningen voor de lege ruimten, onder begeleiding van gespecialiseerde medewerkers
- Onderhandeling over evenwichtige huurvoorwaarden, met inbegrip van evenwichtige compensatiebepalingen in geval van verbreking van de huurovereenkomst, met het oog op een duurzame contractuele relatie.
- 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.



BESCHRIJVING  
VAN HET RISICO

POTENTIËLE IMPACT

VERZACHTENDE FACTOREN  
EN RISICOBEBEERSING

**Risico van slijtage en verval van de gebouwen**

Het cyclische verval van de gebouwen qua techniek en vormgeving kan tot een tijdelijke waardevermindering en grote noodzakelijke herstellingskosten leiden.

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.

- Uitvoering van grote werken met de daaraan verbonden risico's (overschrijding van de planning, budget, het in gebreke blijven van de onderaannemers, leegstand van het gebouw,...).
- Aantasting van de commerciële aantrekkelijkheid van de gebouwen die tot leegstand kan leiden.
- Daling van de reële waarde van de gebouwen.

- Jaarlijkse middellangetermijnplanning van grote werken, rekening houdend met de eisen van de huurders.
- Een aanzienlijk jaarbudget opgenomen in de cashflowprognoses van de Vennootschap.
- Vergelijkend onderzoek van de dienstverleners op basis van een offerteaanvraag en onderhandeling over geschikte waarborgen voor de goede afloop van de werken.
- Beleid van periodiek onderhoud dat wordt opgevolgd door het Property-team en regelmatige bezoeken aan de sites met rapportering achteraf.

**Risico van vernieling van de gebouwen**

Schade veroorzaakt door brand, overstromingen, ontploffingen of een andere natuurramp.

- Definitief of tijdelijk verlies van huurinkomsten.
- Verhoging van de leegstand.

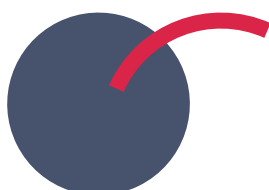
- Adequaat verzekeringsbeleid, conform de marktnormen. De polissen worden rechtstreeks gesloten door Ascencio, door de vereniging van mede-eigenaars of door de huurders zelf voor rekening van de verhuurder.
- Geografische diversificatie van de portefeuille.
- Opvolging van de verplichtingen tot aanpassingen die in de huurovereenkomsten aan de huurders zijn overgedragen.

**Insolventierisico van de huurders**

Risico van niet-betaling van de huurgelden en van faillissement van de huurders.

- Daling van de huurinkomsten.
- Onverwachte leegstand.
- Gerechtskosten.
- Kosten om opnieuw huurders aan te trekken.
- Risico van herverhuur tegen een lagere prijs.

- Critères précis de sélection des n1. Precieze criteria voor de selectie van nieuwe huurders.
- Dicht bij de huurders staan en frequente contacten.
- Diversificatie naar sector en naar winkelketens.
- Vooruitbetaling van de huurgelden en huurwaarborgen om een deel van de eventueel niet nagekomen verplichtingen te dekken.
- Strikte procedures voor de opvolging van vorderingen.



Voor meer informatie over de toestand van de vorderingen verwijzen we naar het hoofdstuk "Financieel verslag" in dit jaarverslag.

# 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

### Renterisico

Renteschommelingen en verhoging van de kredietmarges

Het renterisico heeft enkel betrekking op de schuld met variabele rente.

## POTENTIËLE IMPACT

- Verhoging van het kostenpercentage van de schulden.
- Verslechtering van het nettoresultaat van de Vennootschap.
- Verslechtering van het uit te keren resultaat

## VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING

- 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.
- Diversificatie van de financieringsvormen.
- Kredieten tegen vaste rente en gebruik van renteafdekkingsinstrumenten.
- 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.

### 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 schuldgraad van een "GVV", die zoals hierna toegelicht vastgesteld is op 65%.

- 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.
- Onmogelijkheid tot financiering van de verwervingen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt.
- Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden.

- Voorzichtig financierings- en renteafdekkingsbeleid.
- Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervaldagen (kredietlijnen, thesauriebewijzen, investeringskredieten, financiële leasingschulden).
- Spreiding van de bankrelaties
- Strikt thesauriebeleid.
- Degelijke referentieaandeelhouders

BESCHRIJVING  
VAN HET RISICO

## POTENTIËLE IMPACT

VERZACHTENDE FACTOREN  
EN RISICOBEBEERSING**Risico's verbonden aan tegenpartijen**

Insolventie van de financiële of bancaire tegenpartijen.

- Onmogelijkheid tot financiering van de verwervingen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt.
- Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden.

- Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervaldagen (kredietlijnen, thesauriebewijzen, investeringskredieten, financiële leasingschulden).
- Spreiding van de bankrelaties

**Afdekkingsinstrumenten**

Risico van variatie in de reële waarde van de afgeleide producten die tot doel hebben het renterisico in te dekken.

- Complexiteit, volatiliteit en mogelijke forse schommeling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en impact op de NAV zoals gepubliceerd in IFRS<sup>2</sup> en op het resultaat.
- Tegenpartijrisico.

- De schommeling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten is een niet-gerealiseerd en niet-cash-element en wordt afzonderlijk in de rekeningen opgenomen om de analyse ervan te vergemakkelijken.
- Alle producten worden aangehouden met het oog op afdekking en niet voor speculatieve doeleinden.

**Wisselkoersrisico**

Risico op koersschommelingen voor valuta buiten de eurozone.

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

NVT.

**Risico verbonden aan de verplichtingen die deze kredietovereenkomsten inhouden**

De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredietovereenkomsten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichte vervroegde terugbetaling met zich meebrengen, in het geval ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze overeenkomsten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenanten).

- Eventuele opzegging van de kredietovereenkomsten in geval van niet-naleving van de covenanten en dus extra herfinancieringskosten.

- De Vennootschap onderhandelt met haar tegenpartijen marktconforme covenanten die overeenstemmen met haar inschatting van de evolutie van deze parameters.

**Artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen**

In het kader van dit artikel kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Er mag immers geen uitkering gebeuren indien op de afsluitdatum van het boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle uitkeerbare reserves.

- Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder.

- Erop toezien dat de winst van de Vennootschap gehandhaafd blijft of zelfs stijgt.
- Een deel van de gerealiseerde winst regelmatig overboeken naar de reserves.

Voor meer informatie over de berekening van artikel 617 en de resterende marge verwijzen we naar het hoofdstuk "Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening" in dit jaarverslag.

<sup>2</sup> Aangezien de door Ascencio gekozen afdekkingsinstrumenten 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).

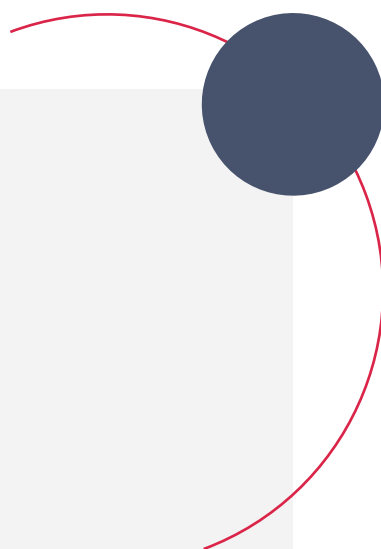


# RISICO'S VERBONDEN AAN REGELGEVING

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><b>Risico verbonden aan het niet-naleven van het GVV-stelsel</b></p> <p>Niet-naleving van het wettelijke GVV-stelsel/SIIC-statuut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlies van vergunning en daarmee gepaard gaand verlies van het stelsel van fiscale transparantie.</li> <li>• Niet-naleving van de convenanten en verplichting tot vervroegde terugbetaling van de kredieten.</li> <li>• Negatieve impact op de resultaten en/of op de NAW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Professionele houding van de teams en toezicht op de naleving van de wettelijke verplichtingen.</li> <li>• Permanente dialoog met de marktautoriteit in het kader van het prudentieel toezicht.</li> <li>• Deelname van de Vennootschap aan organisaties die de GVV-sector vertegenwoordigen, waaronder met name Be-REIT.</li> <li>• Voortdurende opvolging in nauwe samenwerking met gerenommeerde advocatenkatoeren en fiscalisten.</li> </ul>
<p><b>Wijziging van de internationale verslagleggingsregels ("IFRS")</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Invloed op de rapportering, de eisen op het vlak van kapitaal en het gebruik van financiële producten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voortdurende opvolging van de evolutie ter zake en beoordeling van de impact ervan.</li> <li>• Frequente bespreking van deze evoluties met de commissaris van de Vennootschap.</li> </ul>



BESCHRIJVING  
VAN HET RISICO

## POTENTIËLE IMPACT

VERZACHTENDE FACTOREN  
EN RISICOBEBEERSING**Wijziging van de fiscale wetgeving**

Elke wijziging van de fiscale wetgeving kan een impact hebben op de Vennootschap.

- Mogelijke invloed op de aankoop- of verkoopprijs.
- Mogelijke impact op de bepaling van de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAW.

- Voortdurende opvolging van wetswijzigingen met de hulp, wanneer nodig van gespecialiseerde consultants ter zake.
- Deelname van de Vennootschap aan organisaties die de GVV-sector vertegenwoordigen, waaronder met name Be-REIT.

**Wijziging van de wetgeving inzake handelsvestiging en stedenbouw**

- 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.
- Mogelijk negatieve impact op de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAW.

- Voortdurende opvolging van de wetgevende evolutie in deze domeinen en indien nodig ondersteuning door gespecialiseerde consultants.
- Opvolging en versterking van de commerciële aantrekkelijkheid van de portefeuille van Ascencio
- Voortdurende contacten met de bevoegde instanties in deze domeinen.

**Mogelijke wijziging van de milieuwetgeving.**

- Mogelijk negatieve impact op de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAW.
- Eventuele saneringskosten

- 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 bijstuuringsmaatregelen te bepalen zodat die meegerekend kunnen worden in de uiteindelijke aankoopprijs.

**Mogelijke wijzigingen van de regelgeving**

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.

- Negatieve invloed op de activiteiten van de Vennootschap, op haar resultaat, rentabiliteit en in het algemeen op haar financiële situatie.

- 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.
- Periodieke rapportering aan het auditcomité op basis van een opvolgingstabel inzake compliance.

# OVERIGE RISICO'S

## BESCHRIJVING VAN HET RISICO

## POTENTIËLE IMPACT

## VERZACHTENDE FACTOREN EN RISICOBEBEERSING

### Risico verbonden aan de teamleden

Risico verbonden aan het onverwacht vertrek van een medewerker.

- Negatief impact op de ontwikkeling en de groei van de Vennootschap.
- Tijdelijke verstoring van de organisatie van de Vennootschap.

- Personeelsbeleid gericht op persoonlijke ontwikkeling, en op de waarden van de onderneming.
- Opzetten van een systeem van back en permanente beschikbaarheid.
- Kennisdeling.

### IT-risico

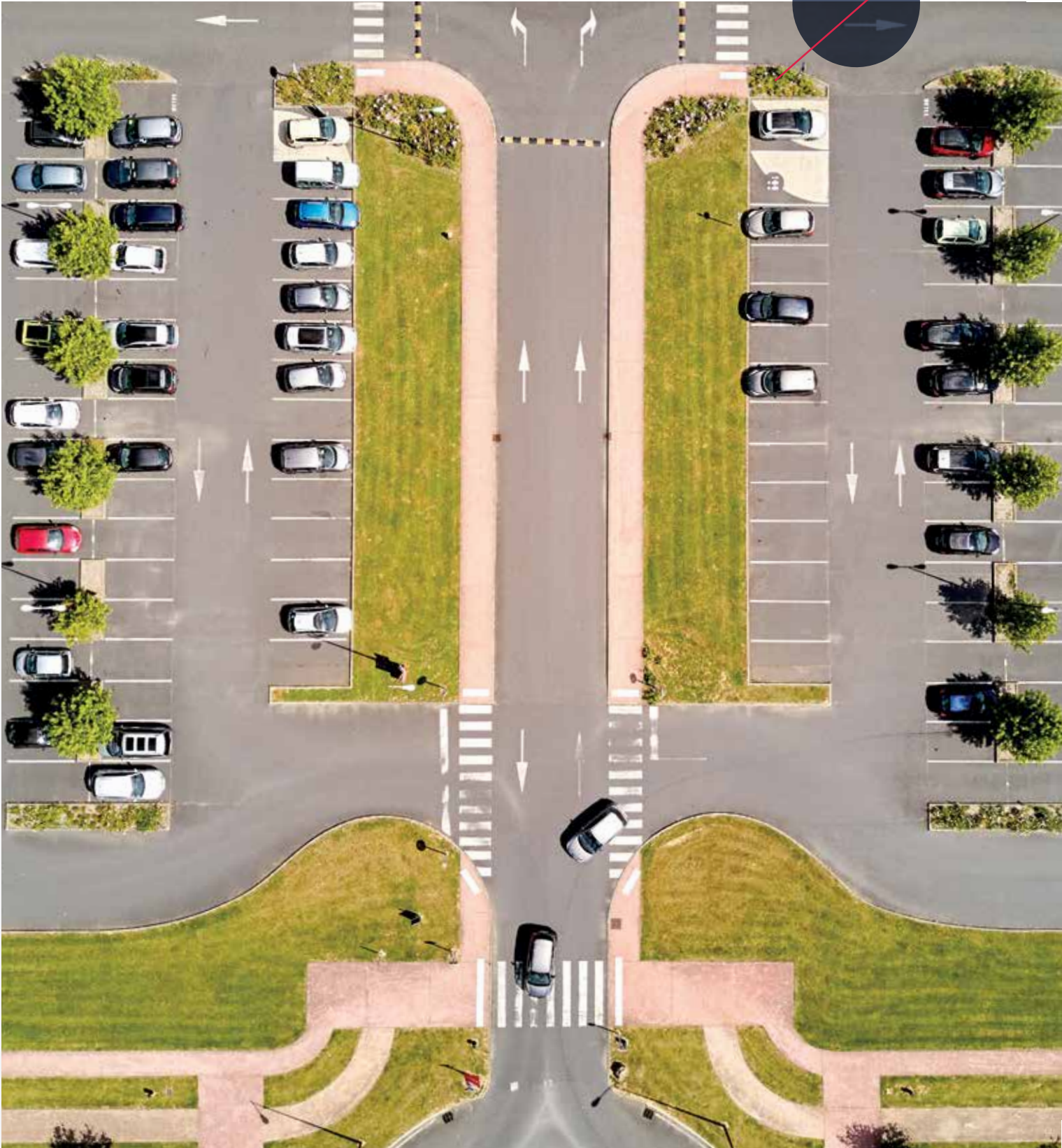
Informaticasystemen waarin bepaalde informatie voor het betrokken personeel niet op het juiste moment beschikbaar is.

Databases, netwerk, niet-betrouwbare soft- en hardware.

Niet-beveiligde informatie.

- Mogelijk impact op de operationele reactietijd.
- Verlies van informatie.
- De beperking van het automatisch factureringssysteem.

- Bedrijfscontinuïteitsplan.
- 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.

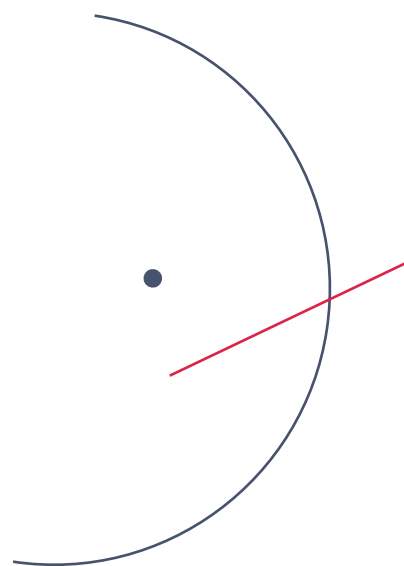






# Algemene informatie

193



# Algemene informatie

## | IDENTIFICATIE

### **Naam**

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

### **Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking**

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

De gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de internet-site van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### **Maatschappelijke zetel**

De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, Boîte 4 te 6041 Charleroi (Gosselies) - België.

Het bijkantoor van Ascencio in Frankrijk is gevestigd op het volgende adres: cours Valmy 11/13 - Tour Pacific - 92977 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-regelgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

**(b)** om, binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

### Onder vastgoed moet worden verstaan:

**i.** de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

**ii.** de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;

**iii.** de optierechten op vastgoed;

**iv.** de aandelen van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen of institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;

**v.** de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

**vi.** de aandelen van openbare vastgoedbevak;

**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 instel-

lingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

**viii.** de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak;

**ix.** de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde 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-regelgeving. 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 leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in financiële leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

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

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

### Duur

De Vennootschap is opgericht voor onbepaalde tijd.

### Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Ascencio bedraagt 39.575.910 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde die elk één zes miljoen vijfhonderdvijfennegentig negenhonderdvijfentachtigste 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 de verschillende categorieën van aandelen 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 39.575.910 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.

Deze machtiging is geldig gedurende vijf jaar vanaf haar publicatie in het Belgisch Staatsblad op 25 december 2019 van de goedkeuring tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 oktober 2019, met name 25 november 2019.

Deze machtiging kan worden verlengd.

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 uur 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 plaats en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De Vennootschap moet deze bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit uiterlijk op de tweeëntwintigste (22e) dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

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

## Toelating tot de vergadering

De registratieprocedure verloopt als volgt:

- de houders van aandelen op naam van Ascencio moeten om vierentwintig uur (middernacht, Belgische tijd) op de veertiende (14<sup>de</sup>) 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<sup>de</sup>) 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<sup>de</sup>) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. In aanvulling op de bovenvermelde registratieprocedure moeten de aandeelhouders Ascencio uiterlijk op de zesde (6<sup>de</sup>) 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 artikelen 547 en 547 bis 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](http://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<sup>de</sup>) 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**

De aandeelhouders van Ascencio NV hebben elkaar onderling geen recht van voorkoop toegekend op de aandelen.

### **Bepaling met betrekking tot de leden van de bestuurlijke, leidinggevende en toezichthoudende organen**

De ter zake geldende bepalingen zijn opgenomen in 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 onder de leden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh haar voorzitter en komt bijeen ingevolge oproeping door de laatstgenoemde of door twee bestuurders mits de oproeping minstens 24 uur voor de vergadering 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 17 februari 2019. 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](http://www.ascencio.be)).

### **De commissaris**

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

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

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

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 onafhankelij-

ke vastgoeddeskundigen om haar vermogen periodiek of op ad-hocbasis te waarderen.

De deskundigen hebben geen band en geen deelnemingsverhouding met de referentieaandeelhouders, oefenen geen beheerfunctie uit in 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.

In overeenstemming met artikel 24 van de GVV-wetgeving, wijzigt Ascencio om de drie jaar de samenstelling van haar team vastgoeddeskundigen.

Tot 30 september 2021 zijn de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap:

	Jones Lang LaSalle SPRL	Greet Hex	Avenue Marnix 23 1000 Bruxelles
BELGIË	Cushman & Wakefield SPRL	Emeric Inghels	Avenue des Arts 58 1000 Bruxelles
	CBRE SA	Tom Maes	Avenue Lloyd George 7 1000 Bruxelles
FRANKRIJK	Cushman & Wakefield (ex DTZ)	Patrice Roux	Rue de l'Hôtel de Ville 8 92522 Neuilly-Sur-Seine
	Jones Lang LaSalle Expertises SAS	Nicolas Cadoux	Rue de la Boétie 40-42 75008 Paris
SPANJE	Cushman & Wakefield	James Bird	Jose Ortega 4 Gasset 29 - 6ªPlanta 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](http://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](http://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](http://www.ejustice.just.fgov.be).





# WETTELIJK KADER

## STATUUT VAN OPENBARE GEREGLIMENTEERDE 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, gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, en het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, gewijzigd door het Koninklijk besluit van 23 april 2018 (“de Wet”).

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

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

- (i) 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 goede-

ren 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 (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 netto-meerwaarden op de verkoop 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 en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV is beperkt tot 65% van het totaal van de enkelvoudige activa of, naar gelang het geval, de geconsolideerde activa (na aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). Indien de geconsolideerde schuldgraad 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 schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa zou overschrijden.

Een openbare 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 gedomicilieerd zijn.

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fuseren met een GVV, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een GVV, zijn onderworpen aan een meerwaardenbelasting (de zogenaamde exit-taks) van 15%<sup>1</sup>. 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.

<sup>1</sup> Vanaf 1 januari 2020.

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- de moedervernootschap moet de structuur hebben van een naamloze vennootschap of elke andere vorm van vennootschappen 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 2019 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 meegegeven 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 als lid van een bestuurlijk, leidinggevend 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.



MAATSCHAPPELIJKE BENAMING	ASCENCIO SCA
STATUUT	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
MAATSCHAPPELIJKE ZETEL	avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 6041 Gosselies - Belgique
ADRES VAN HET BIJKANTOOR	Tour Pacific – Cours Valmy 11/13 92977 Paris La Défense - France
TELEFOON	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEBSITE	www.ascencio.be
RECHTSPERSONENREGISTER	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	0881.334.476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
ERKENNING ALS OPENBARE GVV	28 oktober 2014
DUUR	Onbepaald
BEDRIJFSREVISOR	Deloitte - Kathleen De Brabander
VASTGOEDDESKUNDIGEN	JLL - Cushman & Wakefield - CBRE
FINANCIËLE DIENST	BNP Paribas Fortis Banque SA
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	39.575.910 EUR
AANTAL AANDELEN	6.595.985
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	622,9 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	101
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelspanden

Het financiële jaarverslag is beschikbaar in het Nederlands en het Engels, met dien verstande dat alleen de Franstalige versie van het document authentiek is.

De Engelse en Nederlandse versie zijn vrije vertalingen.



**Nadere inlichtingen  
zijn verkrijgbaar bij:**

**Vincent H. 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

Av. Jean Mermoz 1  
Gebouw H bus 4  
B-6041 Gosselies  
**Tel:** +32 (71) 91 95 00  
**Fax:** +32 (71) 34 48 96  
**Email:** info@ascencio.be

[www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)





