

FACE CHALLENGES AND SEIZE OPPORTUNITIES

jaarverslag 2018

ASCIENCIO - JAARVERSLAG 2018

Inhoudstabel

01

Quality in retail

02

Brief aan de aandeelhouders

75

Financieel verslag

76 – Geconsolideerde jaarrekening

119 – Enkelvoudige jaarrekening

126 – Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven (“APM - Alternative Performance Measures”)

05

Beheerverslag

12 – Vastgoedverslag

36 – Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening

44 – EPRA

50 – Ascencio op de beurs

54 – Verklaring inzake deugdelijk bestuur

129

Risicofactoren

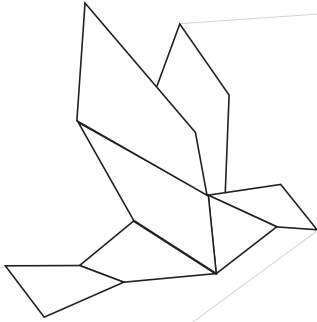
139

Algemene informatie

139 – Identificatie

144 – Wettelijk kader

146 – Verklaringen



Quality in retail

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

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

De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat uit 103 gebouwen (exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten en activa bestemd voor verkoop) met een totale oppervlakte van 415.918 m². Op 30 september 2018 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 619 miljoen EUR.

Ascencio is sinds 2007 genoteerd op Euronext Brussel en ontplooit een coherente strategie die tot doel heeft haar resultaten op termijn te optimaliseren en een stabiel rendement te bieden aan al haar aandeelhouders.

Voor de vastgoedbeleggingen in Frankrijk heeft Ascencio gekozen voor het belastingstelsel van de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées of SIIC). In Spanje heeft Ascencio CVA een dochtervennootschap opgericht en is in afwachting van een beslissing van de belastingadministratie omtrent een gelijkaardig statuut ("SOCIMI-statuut")¹.

Op 30 september 2018 bedroeg de beurswaarde van de vennootschap 337 miljoen EUR.



EPRA

Op 5 september 2018 heeft Ascencio een "EPRA Gold Award" gekregen voor haar financiële jaarverslag 2017/2018.

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

¹ Sociiedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Brief aan de aandeelhouders

Zeker is dat de e-commerce de winkels niet zal doen verdwijnen. Ze zullen verplicht moeten samenleven en dat zal zijn gevolgen hebben voor het vastgoed. Meer dan ooit zijn de inplanting en de flexibiliteit van onze investeringen onze grootste troeven.

Geachte aandeelhouders,

Naar jaarlijks gebruik is de herfst een goed moment om de balans van Ascencio op te maken.

Tijdens het hele boekjaar 2017/2018 hebben zorgen op de financiële markten, veroorzaakt door de crisis onder de winkelcentra in de Verenigde Staten en de omwenteling in de retailsector door de invoering van e-commerce in hun distributiekanaal gewogen op de koersen van het retailvastgoed in Europa.

Ook Ascencio is hieraan niet ontkomen. Bovendien hebben in de Belgische voedingssector de moeilijkheden van de groepen Carrefour en Mestdagh ook voor onze onderneming, als eigenaar van een aantal supermarkten van deze ketens, enige bezorgdheid gewekt.

Deze problemen moeten worden aangepakt.


De Amerikaanse en Europese retailvastgoedmarkten kunnen niet vergeleken worden. De Amerikaanse markt is zes keer groter dan de Engelse of de Franse, die in Europa de belangrijkste markten zijn. In de VS is er een duidelijk overaanbod aan winkelcentra en retailparken. In Europa is dit niet het geval.

De digitalisering van de retailsector is vandaag een feit en zal alleen maar toenemen. De omnichannelvisie van de sector en het beheer van veeleisende klanten die goed op de hoogte zijn vormen vandaag dé grote uitdaging. Alle winkelbedrijven moeten daar in hun strategie en werkwijze rekening mee houden. Zeker is dat de e-commerce de winkels niet zal doen verdwijnen. Ze zullen verplicht moeten samenleven en dat zal zijn gevolgen hebben voor het vastgoed. Meer dan ooit zijn de inplanting en de flexibiliteit van onze investeringen onze grootste troeven.

In België vertonen de Carrefour en Mestdagh tekenen van verzwakking. De eerste groep wil haar hypermarktenconcept omvormen en zorgen voor meer flexibiliteit in haar kernactiviteiten. Mestdagh wil haar concept moderniseren. In het kader van hun respectievelijke plannen heeft geen van beide spelers de sluiting van supermarkten aangekondigd. Wij hebben het volste vertrouwen voor de toekomst gezien de kwaliteitslocaties van onze winkels.

Het is in deze context, met weinig steun van economische situatie en rentetarieven die de Europese Centrale Bank nog steeds op een zeer laag niveau handhaaft, dat Ascencio in dit boekjaar actief is geweest.

Tijdens dit boekjaar is onze vastgoedportefeuille voldoende veerkrachtig gebleken in een moeilijke conjunctuur. We kunnen de mooie resultaten benadrukken dankzij het goed beheer van deze portefeuille.



● ***Wij stellen een selectieve groei voorop met bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de locaties en een commerciële mix, naast de versterking van ons profiel als asset manager, de digitalisering van ons bedrijf en het opzetten van een communicatie- en marketingplan.***

Wij kunnen tevreden terugzien op dit boekjaar waarin onze vastgoedportefeuille voldoende veerkrachtig is gebleken in een moeilijke conjunctuur; we kunnen enkel de mooie resultaten benadrukken dankzij het goed beheer van deze portefeuille. Zonder uitbreiding van de bestaande portefeuille is de waarde ervan stabiel gebleven, met een mooie aangroei met 15 % van de waarde van onze Spaanse activa dankzij de opsplitsing van onze winkelunits wat heeft geleid tot de verbetering van de huuropbrengsten. Met de verhuur van de laatste units in het retailpark van Le Pontet, is de bezettingsgraad van onze Franse vastgoedportefeuille gestegen tot 99,5 % wat in de buurt komt van de 100 % in Spanje.

Onze portefeuille investeert voor ongeveer 30 % in de voedingssector; wij zijn verheugd met de goede gezondheid en het goede imago van onze belangrijkste Franse huurder, "Grand Frais" die in 2018 door de Franse consumenten verkozen werd als hun "favoriete winkelketen".

Onze onderneming Ascencio werd door de EPRA (Europese vastgoedvereniging) bekroond met een "Gold Award" voor de kwaliteit en de transparantie van haar financiële verslaggeving.

Bovenop de veerkracht van onze portefeuille en deze resultaten hebben wij ambitie aan de dag gelegd met de analyse van een groot aantal investeringsdossiers. Maar door de huidige complexe markten zijn we altijd voorzichtig en selectief gebleven.

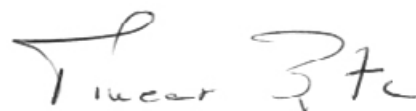
Wij hebben - in lijn met onze strategie - de krijtlijnen uitgezet voor onze plannen voor de komende drie jaren. Wij stellen een selectieve groei voorop, op basis van bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de locaties en een commerciële mix, naast de versterking van ons profiel als asset manager, de digitalisering van ons bedrijf en het opzetten van een communicatie- en marketingplan.

Wij willen u bedanken voor uw vertrouwen en uw steun en zijn verheugd u ook dit jaar weer een hoger dividend te mogen uitkeren.



Carl Mestdagh

Voorzitter van de Raad van bestuur



Vincent H. Querton

Chief Executive Officer



Hier komt binnenkort een **#CubeLocker** van bpost in het winkelcentrum **#PapeteriesDeGenval** (België) zodat klanten hun online aankopen ook kunnen laten leveren.

*“Wij denken voortdurend na over veranderingen in het consumentengedrag en willen onze klanten zo goed mogelijk begeleiden om hen te helpen met oplossingen voor deze uitdagingen in het **#fygitaal** tijdperk’ om zo de eindklant een aangenaamere winkelervaring te bieden”.*



Beheerverslag¹

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.

Beheerverslag

- 6 Kerncijfers
- 8 Historiek
- 10 Strategie - Handelspanden aan de stadsrand
- 12 Vastgoedverslag**
- 12 De retailvastgoedmarkt
- 20 Portefeuille in focus
- 26 Geconsolideerde portefeuille van Ascencio
- 34 Verslag van de vastgoeddeskundigen
- 36 Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening**
- 44 EPRA**
- 50 Ascencio op de beurs**
- 54 Verklaring inzake deugdelijk bestuur**

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

Kerncijfers

	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2016
PORTEFEUILLESPREIDING (% VAN DE REËLE WAARDE)			
België	61,4 %	62,2 %	60,3 %
Frankrijk	33,2 %	33,1 %	34,8 %
Spanje	5,4 %	4,7 %	4,9 %
WAARDE VAN HET VERMOGEN (000 EUR)¹			
Reële waarde	619.029	613.317	572.132
Investeringswaarde	642.266	640.333	593.131
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN(000 EUR)			
Vastgoedresultaat	40.884	40.297	38.669
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	33.912	34.216	32.870
Operationeel resultaat	38.038	42.789	47.995
EPRA EARNINGS ²	26.728	26.268	25.142
Nettoresultaat	34.024	41.197	40.237
Brutodividend	22.426	21.442	20.367
GECONSOLIDEERDE RESULTATEN PER AANDEEL (EUR)			
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.497.594	6.364.686
Vastgoedresultaat	6,20	6,20	6,08
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	5,14	5,27	5,16
Operationeel resultaat	5,77	6,59	7,54
EPRA EARNINGS ²	4,05	4,04	3,95
Nettoresultaat	5,16	6,34	6,32
Brutodividend ³	3,40	3,30	3,20
Nettodividend ⁴	2,38	2,31	2,34
GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)			
Eigen vermogen	364.026	346.281	318.032
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	257.389	265.892	248.852
Schuldratio ⁵	40,81 %	42,57 %	42,69 %
Totaal aantal aandelen bij afsluiting van het boekjaar	6.595.985	6.497.594	6.364.686
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (in EUR)	56,34	54,95	52,26

¹ Projectontwikkelingen inbegrepen.

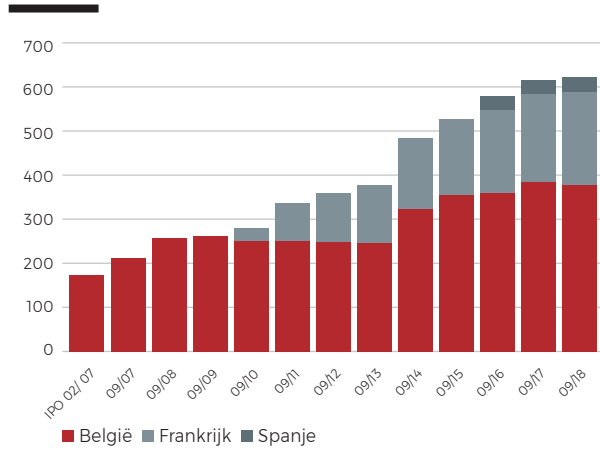
² Dit is een Alternatieve Prestatiemaatstaf ("APM") gebruikt door Ascencio waarvan de definitie, de toepassing en de reconciliatie terug te vinden zijn in het Lexicon van de APM's.

³ Voor 2017/2018 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2019.

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

⁵ Deze schuld ratio werd berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvenootschappen.

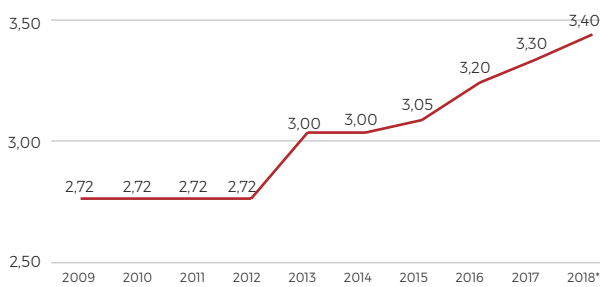
TOENAME VAN DE PORTEFEUILLE (in miljoen EUR)



40,9 miljoen EUR
Jaarlijkse huurinkomsten

26,7 miljoen EUR
EPRA-resultaat

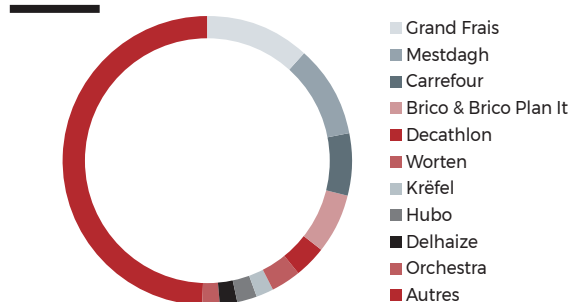
TOENAME VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



* Voor 2017/2018 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2019.

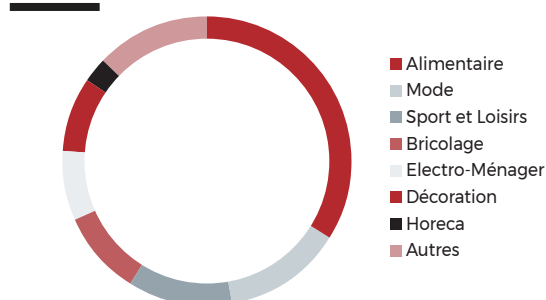
3,40 EUR
brutodividend
per aandeel
Regelmatige toename van het dividend

TOP 10 VAN DE HUURDERS



> 300
Huurders

COMPLEMENTARITEIT VAN DE SECTORTEN

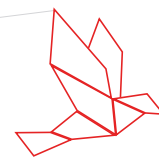


103
Handelspanden

Historiek



• Gebeurtenissen tijdens het boekjaar



2017

- Benoeming van Philippe Scheirlinckx als hoofd van vastgoedafdeling.
- Aankoop van een commercieel gebouw in Anderlecht. Een Carrefour Market wordt geopend in oktober 2018.
- Op 17 oktober werd Vincent H. Querton benoemd tot CEO van Ascencio, in opvolging van Marc Brisack.
- Op 21 november heeft Ascencio een winkelpand van 1.963 m² verworven in het retailpark Bellefleur in Couillet, dat uitgebouwd wordt door Mr Bricolage.

2018

- In februari 2018 werd de winkelruimte van Orchestra in Chalon-sur-Saône (Frankrijk) uitgebreid van 549 m² naar 825 m².
- In maart 2018, kondigt Ascencio de benoeming van drie nieuwe bestuurders aan. De Raad van bestuur van Ascencio NV bestaat voortaan uit 10 leden om de deskundigheid en complementariteit van de profielen binnen de Raad van bestuur te vergroten, meer bepaald ten aanzien van de Franse markt en de uitdagingen in verband met de digitalisering van de retailsector.
- Op dezelfde dag lichten Carl, Eric en John Mestdagh de optie die AG Real Estate vooraf had verleend op de in haar bezit zijnde aandelen van Ascencio NV, de statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA.
- AG Real Estate blijft een belangrijke aandeelhouder van Ascencio SCA en zal haar mandaten binnen de Raad van bestuur verder uitoefenen.
- Volgens het beleid van heroriëntatie van haar activiteiten op vlak van commercieel vastgoed, heeft Ascencio op 9 maart 2018 een semi-industriële site in Overijse verkocht.
- Sinds juni 2018 wordt Ascencio ook gevolgd door een nieuwe analist: Frédéric Renard (Kepler Chevreux).
- In augustus 2018 ronds Ascencio met succes de opsplitsing af van de winkelunits in Spanje die gehuurd werden door de winkelketen Worten; de units die vrijkwamen werden verhuurd aan de Kiwoko-keten. Na indexaanpassing leverde deze transactie een huurverhoging van 5 % op.
- Op 5 september 2018 heeft Ascencio van EPRA (European Public Real Estate Association) een prijs mogen in ontvangst nemen en ook meteen het EPRA Gold Award.
- Op 11 september 2018 tekent Ascencio een handelshuurovereenkomst met de Basic-Fitketen voor een unit in het retailpark Pontet (Frankrijk) waarmee de bezettingsgraad van dit retailpark 100 % bereikt en de Franse vastgoedportefeuille 99,5 %.
- Op 3 november 2018 heeft "Poils & Plumes" haar winkel geopend op de site van de Papeteries de Genval (België).
- Op 1^{ste} december 2018 heeft "Home & Hobby" haar winkel ook geopend op dezelfde site.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Ontslaggeving en benoeming van een niet-uitvoerend bestuurder voorgedragen door referentie-aandeelhouder AG Insurance

Benoît Godts heeft zijn ontslag gegeven als niet-uitvoerend bestuurder met ingang van 30 november 2018.

Benoît Godts heeft Ascencio vanaf het eerste moment bijgestaan. De Voorzitter van de Raad van bestuur bedankt hem van harte voor zijn kwalitatieve bijdrage aan de ontwikkeling van Ascencio gedurende deze tien jaar.

Om hem te vervangen, op 29 november 2018 heeft de algemene vergadering van Ascencio NV de benoeming goedgekeurd van Amand-Benoît D'Hondt als niet-uitvoerend bestuurder met ingang van 1^{ste} december 2018.

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 & Healthcare Investments bij AG Real Estate sedert 2015. Amand-Benoît D'Hondt begon zijn carrière als advocaat in 2001 in de afdelingen Corporate en Vastgoed bij Allen & Overy. Van 2013 tot 2015 was hij COO & General Counsel van DTH Capital, een joint-venture van Eastbridge en AG Real Estate, gevestigd te 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. van Columbia University.

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 - Handelspanden in de periferie

Wijziging in het consumentenverbruik

De statutaire zaakvoerder heeft in zijn strategisch denken 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 het retailpark buiten de stad, aangepast aan nieuwe consumententrends en de integratie van 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 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 stadstrand van de Belgische, Franse en Spaanse steden. In de nabije toekomst kan Ascencio haar activiteiten uitbreiden naar andere landen van de eurozone, na een grondige analyse van de commerciële opportuniteiten en van de financiële en fiscale aspecten.

De kern van de groeistrategie van Ascencio is het retailpark buiten de stad, aangepast aan nieuwe consumententrends en de integratie van de eisen van de omnichannelvisie en technologische ontwikkelingen, om tegemoet te komen aan de aspiraties van de huidige en toekomstige generaties.

Operationele prestaties

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

In stand houden van duurzame ontwikkeling op lange termijn

Ascencio waakt over een beheersing van haar kosten (uitgaven voor gebouwen en algemene kosten van de Vennootschap) maar houdt zich bij renovaties aan de eisen op gebied van duurzaamheid om haar langetermijntonwikkeling veilig te stellen.

Op financieel vlak heeft de onderneming in die zin voorzichtige maatregelen getroffen om de rente in te dekken om de volatiliteit van de rentelasten te vermijden en de voorspelbaarheid van de 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 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 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.

● *De kennis van de markt en van de winkelbedrijven die daarop actief zijn is de belangrijkste troef van Ascencio.*

Vastgoedverslag

• De retailvastgoedmarkt

HANDELSVASTGOED IN BELGIË¹

Macro-economische indicatoren

De Belgische economische groei ligt momenteel onder het Europees gemiddelde; het bbp steeg in 2017 met 1,3 % en Oxford Economics verwacht voor 2018 een stijging van het bbp met 1,4 %. Tijdens het eerste kwartaal van 2018 daalde het consumentenvertrouwen licht, wat de groei van de privéconsumptie deed vertragen. Oxford Economics verwacht voor 2018 een groei met 1,1 %, tegenover 1,3 % in 2017 en 1,7 % in 2016. De belangrijkste reden voor deze prestatie is de stagnatie van het beschikbare inkomen in 2018, na een stevige groei in 2016-2017.

Door de verhoging van de grondstoffenprijzen stijgt met name de inflatie naar 2,1 % in 2017, terwijl het gemiddelde voor de periode 2012-2016 op 1,4 % lag. De arbeidsmarkt presteert echter beter ondanks de zwakke economische groei: van 7,2 % in 2016 daalt het werkloosheidscijfer tot 6,4 % in 2017 en Oxford Economics verwacht dat het tegen einde van 2018 6,1 % zal bereiken.

ECONOMISCHE INDICATOREN (IN %)	2018	2017	2016
Jaarlijkse groei van het bbp	1,4 %	1,7 %	1,4 %
Jaarlijkse groei van de consumptieprijzen	1,9 %	2,1 %	2 %
Werkloosheidsgraad	6,1 %	6,4 %	7,2 %

Bron: Oxford Economics Eurostat.

¹ De gegevens en tabellen hierna werden verzorgd door de vastgoeddeskundigen van Ascencio, met name voor België JLL, CBRE en Cushman & Wakefield.

De retailmarkt

Verhuring

De ingebruikname van winkelruimte daalde in 2017 met 50 %, met 222.655 m² voor het ganse land. Deze daling heeft zich tijdens de eerste negen maanden van 2018 verdergezet met slechts 176.197 m² verhuurde oppervlakte. Dit is het gevolg van een gebrek aan belangstelling van de handelaren op minder belangrijke locaties, die een aanzienlijke stijging van de leegstand kennen als gevolg van de sluiting van winkels die niet gecompenseerd is door nieuwkomers.

In het segment van de winkels die gelegen zijn aan de rand van de stad was het in 2017 zoals verwacht kalmer met een ingebruikname in 2016 van 185.000 m², een daling met 23,7 %

op jaarbasis. Dit is voornamelijk het gevolg van de afwezigheid van grote opleveringen. Nochtans blijven enkele winkelketens zeer actief: Carrefour heeft 8 transacties uitgevoerd met een totale oppervlakte van 12.371 m², terwijl Basic-Fit haar groei verderzet met de opening van 3 nieuwe zaken met een totale oppervlakte van 3.852 m². Het effect van de opening van nieuwe retailparken is afgenomen en over de negen eerste maanden van 2018 heeft deze daling zich doorgezet met slechts 84.212 m² verhuurde oppervlakte in retailparken, ondanks de expansie van de goedkope winkelketens. Vaak is er in het laatste gedeelte van het jaar iets meer dynamisme te vinden en zullen de uiteindelijke cijfers voor het ganse jaar die van 2017 benaderen, dankzij de opening van onder meer het IKEA Retail Park in Aarlen en van The Leaf in Ternat.

VERHURING	2018 (9 MAANDEN)	2017	2016
Stadscentra	48.212 m ²	110.974 m ²	122.121 m ²
Winkelcentra	43.773 m ²	46.770 m ²	79.205 m ²
Retailparken	84.212 m ²	184.988 m ²	242.525 m ²
TOTAAL	176.197 m²	222.655 m²	448.099 m²

Bron: JLL.

Huur

Het segment van de winkels aan de stadsrand houdt in België beter stand dan andere segmenten en op de meeste locaties blijven de huurwaarden stabiel ten opzichte van het vorig

jaar, met zelfs een lichte verbetering in enkele segmenten in Vlaanderen. In Vlaanderen en in Brussel situeren de huren op de betere locaties zich tussen de 100 en 175 EUR/m² per jaar, in Wallonië daarentegen tussen 130 en 155 EUR/m² per jaar.

'PRIME'-HUREN (EU / M ² / MAAND)	2018 (9 MAANDEN)	2017	2016
Stadscentra	1400-1950	1400 - 2000	1600 - 2000
Winkelcentra	1000-1500	1000 - 1600	1000 - 1600
Retailparken	130-175	130 - 175	130 - 175

Bron: JLL.

Transacties en trends op de huurmarkt

Een van de huidige trends is de groei van de hard discounters en de goedkope winkelketens. Lidl heeft in 2017 3 transacties uitgevoerd met een totale oppervlakte van 6.900 m², en deze trend heeft zich in 2018 doorgezet met 7 nieuwe openingen met een totale oppervlakte van 8.800 m². De winkelketen Action volgt deze trend met 3 nieuwe vestigingen met in totaal 2.850 m². In 2017 heeft Action slechts één transactie gerealiseerd; het groeipotentieel van deze keten is in ons land groot wanneer we het vergelijken met hun succes in de ons omringende landen. Nochtans was de expansie van deze goedkope winkelketens niet voldoende om de markt te ondersteunen.

Handelaars vertonen de tendens om de verhoogde investeringen in e-commerce te compenseren met het optimaliseren van hun vestigingen wat de sluiting van niet of weinig rendabele winkels met zich meebrengt. Deze tendens is ook zichtbaar - hoewel in mindere mate - in grootsteden als Brussel en Antwerpen waar de grote winkelketens zich wel gesteund voelen door een groot verzorgingsgebied. Consumenten zijn steeds minder terughoudend om online goederen te kopen, dus moeten modeketens het juiste evenwicht vinden tussen e-commerce en het behouden van fysieke verkooppunten.

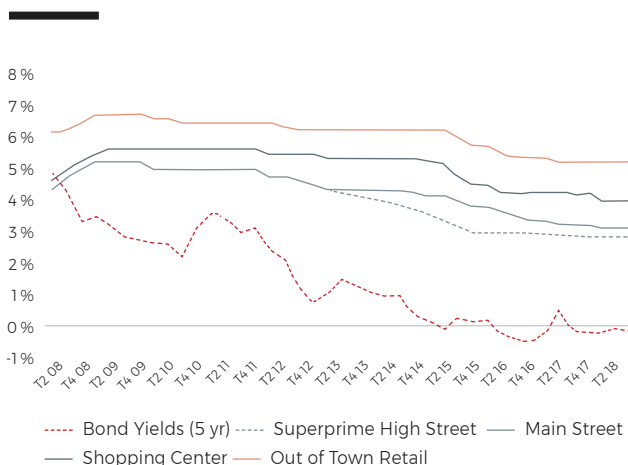
Winkels aan de stadsrand die vaak dienen als ophaalpunt voelen deze tendens minder. Wij stellen daarentegen een grotere interesse vast van de sector 'Food & Beverage'; enerzijds vestigt de Burger Kingketen zich in België en komt soms in de plaats van modeketens, en kennen bestaande ketens als FoodMaker een forse uitbreiding. Traditionele supermarkten als Delhaize of Carrefour breiden hun voedingsafdelingen uit en zetten in op verse en bioproducten.

De beleggingsmarkt en de vooruitzichten

Rendementen

Het 'prime'-rendement van retail-activa is al enkele jaren aan het dalen en volgt hierin over het algemeen andere activaklassen. Voor de stadscentra zijn de rendementen geëvolueerd van 3,75 % in 2016 naar 3,5 % in 2017 en 3,25 % in 2018. Daarna volgen de handelszaken aan de stadsrand met 'prime'-rendementen van 5,25 % in 2018 tegenover 5,50 % in 2016 en 2017.

RENDEMENT (IN %)



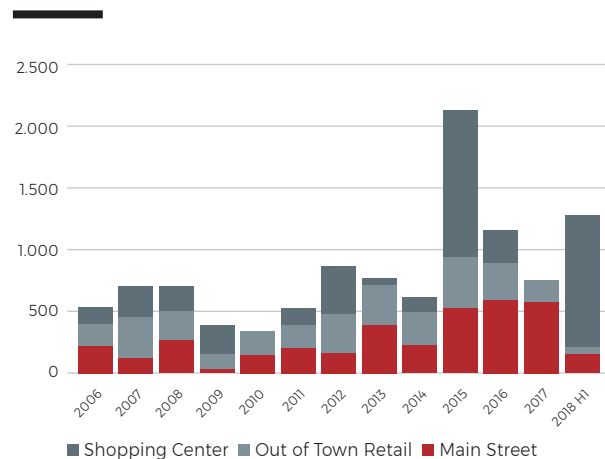
Investeringsvolume en transacties

Voor investeringen in de retailsector was 2017 er eerder een van gemengde gevoelens: het totale volume daalde met 42 % tot 617 miljoen EUR. Daarentegen is 2018 vo investeringen in commercieel vastgoed een recordjaar: tijdens de eerste zes maanden van het jaar werden drie winkelcentra verkocht: Rive Gauche in Charleroi voor een bedrag van 300 miljoen EUR, het Shopping Center in Woluwe voor 468 miljoen EUR en tot slot Docks Brussel voor 300 miljoen EUR.

Het segment van de handelszaken aan de stadsrand heeft niettemin een aanzienlijke daling laten zien met een volume van 115 miljoen EUR over de eerste drie kwartalen van 2018, tegenover een gemiddelde van 296 miljoen EUR over de laatste vijf jaar.

De belangrijkste transacties voor winkels aan de stadsrand zijn: Viva Shopping Waregem verkocht door Redevco (24 miljoen EUR), Retail Park Peruwelz aangekocht door de GVV WEB (11 miljoen EUR) en het Parc de la Madeleine in Jumet werd eveneens door Redevco verkocht.

INVESTERINGSVOLUME (MILJARD EUR)



HANDELSVASTGOED IN FRANKRIJK²

Macro-economische indicatoren

Voor de tweede opeenvolgende kwartaal steeg het bbp in Frankrijk slechts met 0,2%. Internationale factoren (sterke waardering van de euro, protectionistische tendensen e.a.) vormen de achtergrond van de algemene groeivertraging die sinds het begin van het jaar zowel in Frankrijk als in Europa werd vastgesteld.

Sinds januari is de 'morale des ménages'-index met 10 basispunten gedaald, vergeleken met bijna 6 punten voor het ondernemingsklimaat in de detailhandel, waarvan de index voor het eerst sinds augustus 2017 net onder de 110 is gedaald, maar op een niveau blijft dat boven het langetermijngemiddelde ligt.

Als gevolg van de tragere groei wordt dit jaar een vertraging van de netto schepping van arbeidsplaatsen verwacht. Oxford Economics heeft haar prognose voor de werkloosheidsgraad naar boven bijgesteld (+ 20 bp) tot 9,1% voor Frankrijk (en 8,2% voor het Île-de-France), een daling ten opzichte van de 9,4% voor 2017. Hoewel gematigder dan verwacht, zou de daling van de werkloosheid aan het einde van het jaar voor het derde opeenvolgende jaar moeten worden bevestigd.

De retailmarkt

Het historische imago van het winkelaanbod aan de stadsrand verbeterd door de komst van retailparken van de nieuwe generatie met een grotere mix van spelers en activiteiten. Een van de uitdagingen van de verhuurders is het behoud van een aantrekkelijk niveau van de huurwaarde en de integratie van spelers die zich van oudsher hebben ontwikkeld in de boetiekformule. De huurlasten vormen een belangrijk onderdeel van de onderhandelingen, vandaar het belang van het werken aan kostenoptimalisatie met behoud van de kwaliteit van de dienstverlening.

Onder impuls van een sterke vraag van de winkelbedrijven handhaven de huurwaarden in de nieuwe generatie retailparken of topwinkelcentra aan de stadsrand hun niveau in alle segmenten, of stijgen ze zelfs op de meest gewilde locaties. 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 2018 NAAR OMVANG VAN HET HANDELSPAND (EUR / M² / JAAR)

POPULATIE	< 500 M ²	500 - 1.000 M ²	1.000 - 2.000 M ²	> 2.000 M ²
< 100.000 inwoners	125-150	80-130	70-120	60-120
100.000-300.000 inwoners	180-200	120-150	100-140	90-130
> 300.000 inwoners	180-200	120-150	100-140	90-130
Regionale metropool	200-270	150-200	140-170	110-150
Île-de-France	270-350	160-270	140-210	100-160

Bron: JLL

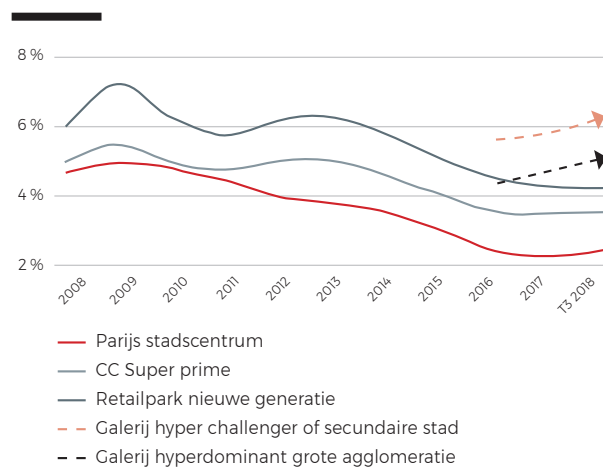
De beleggingsmarkt en de vooruitzichten

Rendementen

'Prime'-rendementen blijven stabiel op een historisch laag niveau voor alle categorieën handelspanden. In Parijs stellen we een verhoging vast op bepaalde assen in het centrum van de stad.

De aanpassing van de verkoopwaarde die aan het einde van het eerste semester werd aangekondigd lijkt te worden bevestigd in het segment van de 'hypermarktgaleries', die met name zijn blootgesteld aan de grootste daling van de bezoekersaantallen en de verslechtering van hun prestaties. De appetijt van de investeerders is niet meer zo duidelijk voor deze activaklasse die diversificatie nodig heeft in een steeds verscheidener wordende concurrentiële omgeving. Wanneer deze trend doorzet, kunnen deze aanpassingen in de komende maanden belangrijk worden. Omgekeerd blijken de belangrijkste en premiumactiva in hun sector zeer veerkrachtig te zijn.

PRIME RENDEMENTEN (IN %)



Bron: Cushman & Wakefield.

² De gegevens en de tabellen hieronder werden ons meegedeeld door de vastgoeddeskundigen van Ascencio voor Frankrijk, JLL en Cushman & Wakefield.

Investeringsvolume en transacties

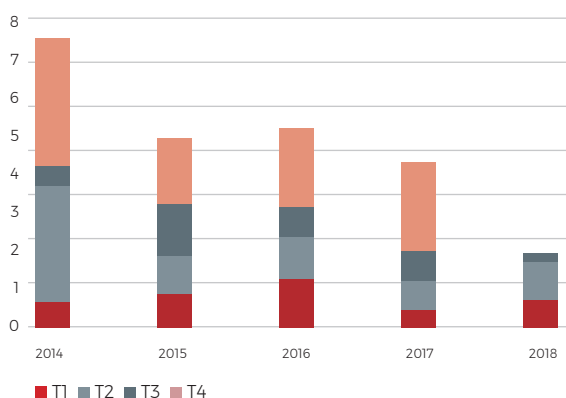
Het jaar 2017 is afgesloten met een investeringsvolume van 3,6 miljard in commercieel vastgoed, onder het totaal van de drie voorgaande jaren maar nog steeds boven het niveau van de jaren 2008 / 2013 en lichtjes boven het gemiddelde van de laatste tien jaar (2%).

In lijn met de waargenomen trend schitterden de eerste drie kwartalen van 2018 niet door de intensiteit van het volume van de transacties (1,9 miljard EUR). De afwezigheid van transacties in het tussensegment (tussen 50 en 100 miljoen EUR) wordt duidelijk bevestigd door een daling van de aankopen van retailparken, die doorgaan zorgen voor de cijfers in dit segment (335 miljoen EUR tegenover 570 miljoen EUR eind september 2017).

De vertraging van deze activiteit komt overeen met een aanpassing van de markt na uitzonderlijk hoge volumes in 2014 en 2015. Het samenvallen van de verwachtingen van verkopers en kopers is soms moeilijk te bereiken in een tijd waarin de mogelijkheden met standaardverhuur schaars zijn. Daarnaast wordt de markt nu vooral gevoed door de natuurlijke rotatie van de panden in het bezit van investeringsfondsen en de oplevering van nieuwe panden die zijn ontwikkeld door vastgoedpromotoren. In een veranderende sector waarvan de prestaties worden beperkt door de grillen van de consument, worden secundaire activatransacties complexer om te realiseren, vanwege een risiconiveau dat moeilijker is in te schatten.

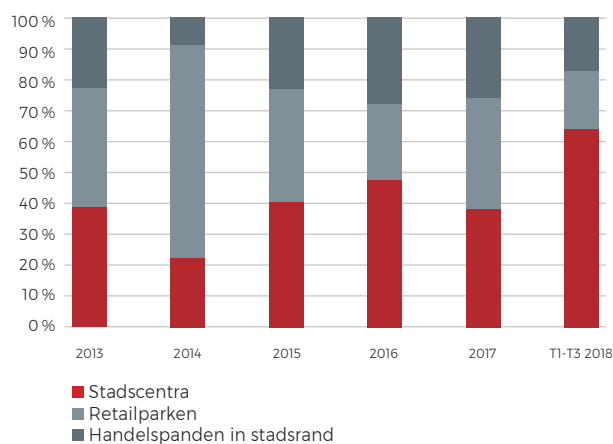
RETAILPARKEN	GLA	VERKOPER	KOPER	PRIJS (BIJ BENADERING)
Channel Outlet Store (Coquelles) + Usine Roubaix (Roubaix)	33.000 m ²	Unibail Rodamco	Primonial	85 miljoen EUR
Village de Marques (Coutras)	22.000 m ²	Vinci Immobilier	In Wind	80 miljoen EUR
RetailPark – 211 Route de Grenoble (Saint Priest)	26.000 m ²	-	Imocompartners	37 miljoen EUR

INVESTERINGSVOLUME IN HANDELSPANDEN (IN MILJARD EUR)



Bron: JLL

INVESTERINGSVOLUME NAAR TYPE HANDELSPAND



Bron: JLL

DE COMMERCIELE VASTGOEDMARKT IN SPANJE³

Macro-economische indicatoren

Het totale investeringsvolume (niet-residentieel vastgoed) bedroeg tijdens de laatste drie jaren om en bij de 12 miljard euro per jaar (2015-2017); voor 2018 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.

De werkloosheid daalt en de nettolonen beginnen na een periode van deflatie te stijgen en een aanpassing van de arbeidskost, waardoor een zeker herstel van de consumentenbestedingen mogelijk wordt.

Op binnenlands vlak bestaat er enige onzekerheid omwille van de onafhankelijkheidsbeweging in Catalonië, die haar gevolgen heeft op het vertrouwen van de ondernemingen in deze regio. De nationale regering beschikt slechts over een minderheid in het parlement en moet dus samenwerken met andere partijen om wetgevend op te treden en te kunnen regeren. Desondanks is de economische context relatief positief met een toeristische sector die in 2017 een recordhoogte van 82 miljoen bezoekers bereikte, een cijfer dat naar verwachting met dat van 2018 vergelijkbaar zal zijn.

Wat de economische vooruitzichten betreft, wordt over het algemeen verwacht dat de omstandigheden zullen verbeteren, voornamelijk onder impuls van de consumenten, als gevolg van belastingverlagingen (sinds midden 2015), lage inkomensinflatie, relatief lage olie- en energieprijzen en dalende werkloosheid.

De retailmarkt

De lokale en internationale winkelketens blijven actief met hun strategie om panden te zoeken, maar zijn zich bewust van de huidige huurniveaus. Die zijn het antwoord op de hoge bezettingsgraad op de grote assen in Madrid, Barcelona en de overige grote Spaanse steden. Grote winkelketens en winkels met een goede vestigingsplaats worden voornamelijk ingenomen door textielketens en F&B-winkels.

De 'prime'-huren blijven stabiel, met een lichte daling in bepaalde steden zoals Madrid (-2,3%). Wij stellen vast dat naargelang de locatie deze 'prime'-huren het dubbele kunnen bedragen. De 'prime'-huur in een retailpark bedraagt maandelijks 21 EUR/m², tegen 18 EUR/m² in Barcelona of 9,5 EUR/m² in andere grote Spaanse steden.

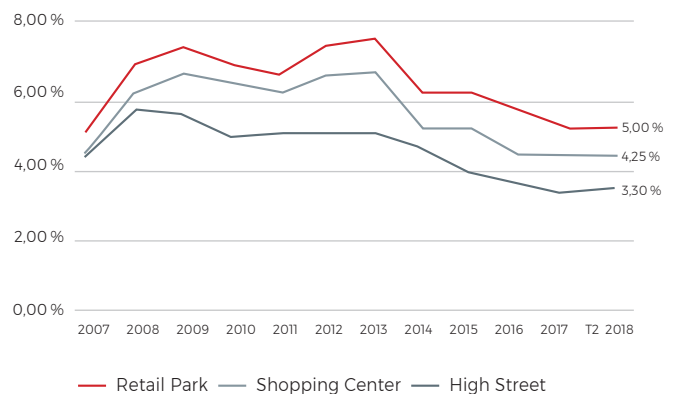
De beleggingsmarkt en de vooruitzichten

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

Omwille van de volatiliteit op de beurzen en de uitermate zwakke rendementen op de obligatiemarkten zijn fondsen bovendien almaar meer geïnteresseerd in het rendementen van vastgoed, wat een daling van de rendementen tot gevolg heeft zo leidt tot prijsstijgingen.

Rendementen

De initiële nettorendementen van de belangrijkste shoppingcentra in Spanje handhaven zich momenteel op 4,25%. Voor winkelcentra op minder interessante locaties ligt het rendement hoger. Het 'prime'-rendement van retailparken ligt rond de 5%.



Bron: Cushman & Wakefield.

³ De gegevens en de tabellen hieronder werden ons meegedeeld door de vastgoeddeskundige van Ascencio voor Spanje, Cushman & Wakefield.

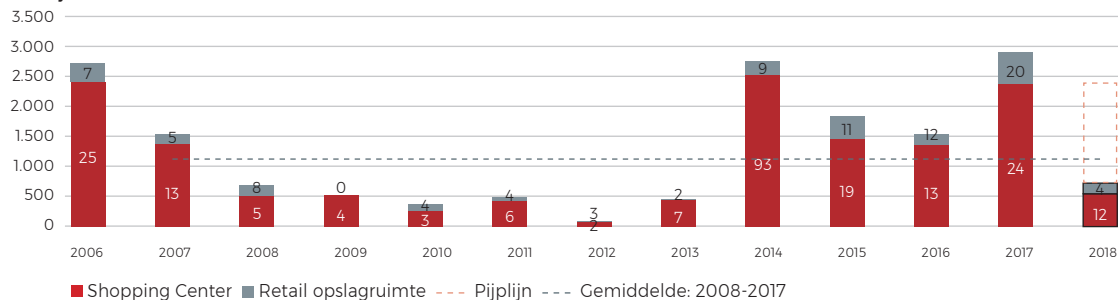
Investeringsvolume

Het investeringsvolume tijdens de eerste drie kwartalen van 2018 liggen duidelijk onder dat van 2017, ook al zitten er nog heel wat transacties in de pijplijn. Ook voor retailparken daalt het investeringsniveau drastisch, met slechts 4 transacties in dit segment.

RETAILPARKEN	GLA	VERKOPER	KOPER	PRIJS (BIJ BENADERING)
Parque Galaria, Pamplona	4.100 m ²	Lar España	AEW	11,5 miljoen EUR
Milenium, Majadahonda, Madrid	11.350 m ²	Procinco	Ores	31,6 miljoen EUR
Parc Valles, Terrassa, Barcelona	45.200 m ²	Pradera	Frey	82,5 miljoen EUR
Rivas Futura Retail Park, Madrid	36.900 m ²	Credit Suisse	Lar España	61,6 miljoen EUR

INVESTERINGSVOLUME IN HANDELSGEBOUWEN

in miljoen EUR



Bron: Cushman & Wakefield.



BESLUIT

Macro-economische indicatoren en investeringen in handelszaken aan de stadsrand

Het bbp in de Europese Unie steeg in 2017 met 2,5 %. Dat was dus meer dan in 2016 (2 %). Desalniettemin heeft de Europese Centrale Bank haar prognose van het groeipercentage voor 2018 bijgesteld. Zij gaat uit van een groei met 2 % voor dit jaar en ziet voor het volgende jaar zelfs maar een groei met 1,8 %. De ECB behoudt daarentegen haar prognose van een groei met 1,7 % van het bbp voor 2020 bij een inflatie van 1,7 %.

De markt van het commercieel vastgoed weerspiegelt deze prognoses. Investeerders zijn voorzichtiger geworden en verkiezen te investeren in vastgoed dat in hun ogen meer zekerheid biedt, met name op 'prime'-vestigingen. Retailparken van de nieuwe generatie verleiden alsmaar meer de investeerders: lage huurlasten en innoverende concepten maken ze aantrekkelijk, zowel bij de winkelbedrijven als bij de consument.

En nochtans zijn kwaliteitsproducten met matige risico's zeldzaam en duur. 'Prime'-rendementen voor retailparken bereikten in 2017 een historisch laag peil en staan blijkbaar nog steeds onder druk.

Trends van de huurmarkt voor locaties aan de stadsrand

De retailparken slagen erin de consument te verleiden, dankzij een eenvoudige, comfortabele winkelervaring, met daar bovenop een eenvoudig en gratis parkeeraanbod. Zij weten ook winkelbedrijven te overtuigen met aantrekkelijke huurprijzen, grotere verkoopoppervlaktes en een relatief laag niveau van de huurlasten. Meer en meer grote winkelketens van het type 'mass market', die vroeger alleen aanwezig waren in het stadscentrum en in winkelcentra, beginnen belangstelling te tonen voor deze formule. Ook restaurantformules appreciëren alsmaar meer deze mogelijkheid.

En toch blijven de winkelketens voorzichtig met hun keuze. Zij zoeken strategische en veilige locaties en deinzen er niet voor terug om en aarzelen niet om arbitrages uit te voeren of druk uit te oefenen op de huren.

Eigenaars moeten daarom waakzaam en flexibel zijn en gestimuleerd worden door nieuwe gewoontes van de consumenten om de huurwaarde van hun gebouwen te behouden.

De pop-upstore, met een vestiging voor een korte duur, bevestigt deze nieuwe trend. Deze nieuwe manier van contractuele relatie tussen verhuurder en huurder maakt gebruik van de codes van e-commerce door in te spelen op het tijdelijke karakter en het effect van de schaarste. Het stelt bedrijven in staat om nieuwe concepten, producten of locaties gedurende een beperkte periode te testen alvorens ze echt te lanceren, en biedt ook vrijere verhuurmogelijkheden die niet worden beperkt door klassieke langetermijnhuurovereenkomsten. Ook eigenaars kunnen er zich in vinden. Het biedt hen de mogelijkheid om niet-verhuurde panden nieuw leven in te blazen en hun commercieel potentieel in de verf te zetten door er een event te creëren.



Portefeuille in focus

KERNCIJFERS

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	[A]	642.266	636.618
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)		619.029	609.693
Contractuele huren	[B]	41.593	41.194
Contractuele huren inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen		42.726	42.479
Bruto rendement	= [B] / [A]	6,48 %	6,47 %
Bezettingsgraad in %		97,3 %	97,0 %

Op 30 september 2018 bestaat de vastgoedportefeuille van Ascencio uit 103 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 415.918 m².

De reële waarde van de vastgoedportefeuille⁴ bedraagt 619,0 miljoen EUR op 30 september 2018, tegen 609,7 miljoen EUR een jaar voordien.

	OPPERVLAKTE (M ²)		REËLE WAARDE (000 EUR)	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
België	289.674	293.337	380.094	377.567
Frankrijk	113.991	113.945	205.635	203.203
Spanje	12.253	12.253	33.300	28.923
TOTAAL	415.918	419.535	619.029	609.693

Op basis van de contractuele huren per 30 september 2018 bedraagt de gemiddelde huur per m²: 93 EUR/m² in België, 123 EUR/m² in Frankrijk en 161 EUR/m² in Spanje.

Investerings tijdens het boekjaar:

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 4,9 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen

- de verwerving van een winkelpand van 1.963 m² in het retailpark Bellefleur in Couillet, dat uitgebaat wordt door Mr.Bricolage;
- de beëindiging van de werken aan de supermarkt Carrefour Market te Anderlecht, onderdeel van het Nautilusproject;
- de uitbreiding van de winkel die Grand Frais uitbaat in Chasse-sur-Rhône.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

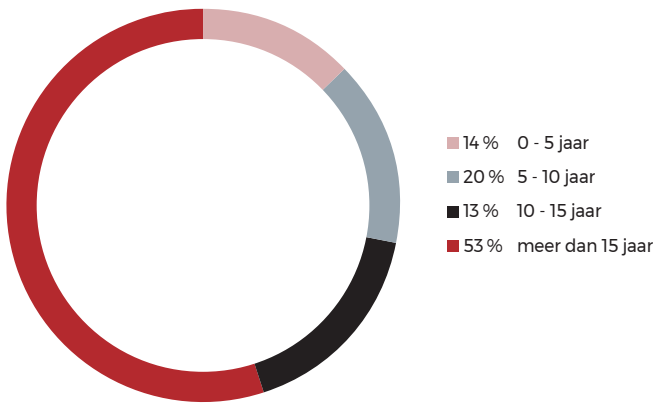
In het kader van het arbitragebeleid ten aanzien van niet-strategische activa heeft Ascencio op 9 maart 2018 het gemengd onroerend goed met kantoren en een opslagruimte van 9.259 m² te Overijse verkocht.

Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling:

Bij ongewijzigde samenstelling steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 0,6 %.

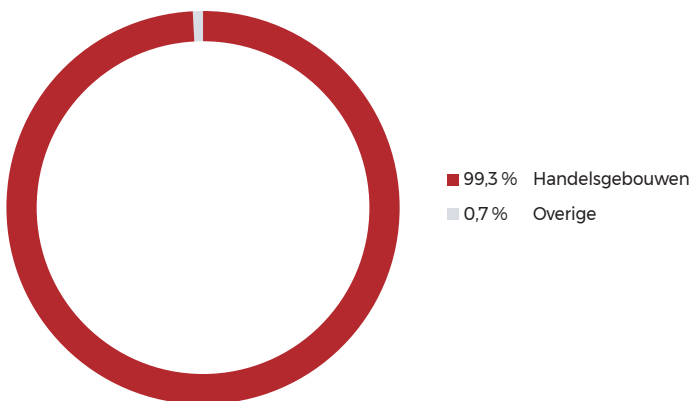
⁴ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN

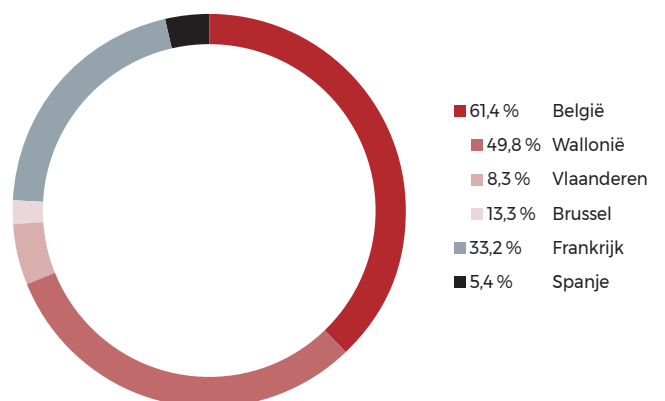


SPREIDING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

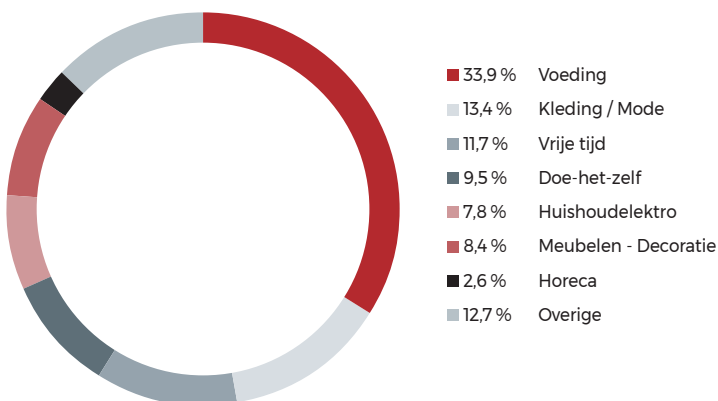
SPREIDING NAAR TYPE⁽¹⁾



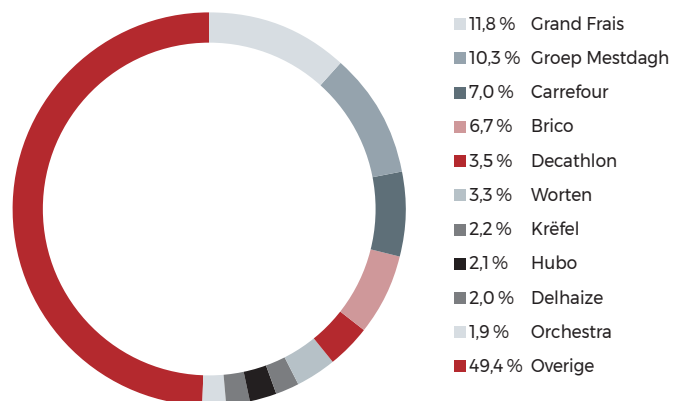
SPREIDING NAAR REGIO⁽¹⁾



SPREIDING NAAR SECTOR⁽²⁾



SPREIDING NAAR HUURDERS⁽²⁾



⁽¹⁾ Uitgedrukt op basis van de reële waarde.

⁽²⁾ Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden.



VERZEKERDE WAARDE

Overeenkomstig de GVV-wetgeving sluiten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen voor al hun gebouwen een geschikte verzekering. Op 30 september 2018 vertegenwoordigt de verzekerde waarde 49,7% van de reële waarde van de portefeuille⁵. Deze verzekeringsdekking beantwoordt aan de gangbare marktvoorwaarden.

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

In België zijn de goederen die rechtstreeks door Ascencio verzekerd worden via een kadercontract, gedekt volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde van de gebouwen,

die elk jaar geïndexeerd wordt volgens de ABEX-index. Daarnaast wordt een deel van de Belgische portefeuille rechtstreeks verzekerd door de houders van erfpacht- en opstalrechten. Het grootste deel van de betaalde premies wordt doorberekend aan de huurders.

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

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

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

	VERWERVINGS- PRIJS (000 EUR)	VERZEKERDE WAARDE (000 EUR)	REËLE WAARDE (000 EUR)	BRUTO RENDEMENT
België	341.839	204.007	380.094	6,59 %
Frankrijk	192.032	86.944	205.635	6,39 %
Spanje	27.479	16.938	33.300	5,72 %
TOTAAL	561.350	307.889	619.029	6,48 %

OPERATIONEEL BEHEER

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

Ascencio beschikt hiervoor over een team van 16 medewerkers waarvan 2/3 bezig zijn met de commerciële activiteiten van de Vennootschap.

Het Head of Property management & development en de Directeur 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. Ten slotte analyseren en integreren zij de nieuwe verwervingen.

Het Property-managementteam verzekert de instandhouding en de waardering van het patrimonium. Het stelt de lastenbudgetten op, werkt mee aan de due diligenceactiviteiten en stelt de rapporten op. Het bepaalt het technisch beleid en stelt de renovatie- en onderhoudsplannen, 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.

⁵ 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.



Het team belast met het Portfolio management optimaliseert het administratieve beheer. Tot hun takenpakket behoren: het beheer van de administratieve en juridische problemen, de coördinatie en de ondertekening van huurovereenkomsten, de plaatsbeschrijvingen, de verlenging van huurovereenkomsten, het afrekenen en het doorberekenen van de kosten, de opvolging van de procedures voor onbetaalde huur, de doordeweekse communicatie met de huurders, het beheer van de schadegevallen, het beheer van de databank, de opvolging van de verplichtingen van de huurders in het algemeen.

Het financeteam zorgt voor het opstellen van de huuroproepen, de opvolging van de inning van de huren en de betaling van de leveranciers, de aanmaningen voor huren, de voorbereiding van geschilprocedures, de boeking van facturen, enz.

Het juridisch team is het aanspreekpunt voor alle juridische vragen rond vastgoed. Het identificeert de risico's, zoekt oplossingen en is het eerste aanspreekpunt van de operationele teams. Om de opvolging en de naleving van de reglementaire verplichtingen te verzekeren, belast het juridische team zich eveneens met het opstellen van de verschillende vastgoedcontracten en met het beheer van geschillen.

Ascencio heeft een departement Marketing & Communicatie opgericht voor de bredere uitstraling van haar imago, de verdere uitrol van een 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.

Het beheer van de Franse retailparken 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 de uitbestede opdrachten. De externe beheerders worden geselecteerd op basis van een offerteaanvraag. De contracten hebben doorgaans een beperkte duur en gaan gepaard met een "Service Level Agreement" dat het mogelijk maakt hun prestaties tijdens de duur van het contract te beoordelen.



De externe beheerders van Ascencio 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 het nr. 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 RMB EUROPE S.A.S. (vereenvoudigde aandelenvennootschap), waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in Issy-les-Moulineaux (92130), 54 Boulevard Rodin, ingeschreven in het handels- en vennootschappenregister van Nanterre onder het nr. 422.281.246.

De vergoeding van de externe beheerders is in Frankrijk gedeeltelijk evenredig met de ontvangen huurgelden. Wat betreft het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt deze vergoeding voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2018 97.000 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 242A, 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. Wat betreft het gedeelte dat niet aan de huurders kan worden doorberekend, bedraagt deze vergoeding 33.000 EUR inclusief btw voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2018.

Typehuurovereenkomst

Ascencio sluit voor haar gebouwen doorgaans handelshuurovereenkomsten, bij voorkeur voor een termijn van negen jaar en opzegbaar overeenkomstig de wettelijke voorschriften. De huur wordt 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 registratie van de huurovereenkomst. Bij afloop van de huurovereenkomst wordt een plaatsbeschrijving bij vertrek opgesteld om het bedrag van de eventuele huurschade te bepalen.

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

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

opgenomen in de Code de Commerce (Wetboek van Koophandel). De 'Wet Pinel' heeft deze wetgeving recent gewijzigd. In Spanje zijn handelshuurovereenkomsten onderworpen aan de wet 29/1994 van 24 november 1994, gekend als de 'Ley de arrendamientos urbanos' of afgekort "ULA". Deze wetgeving is evenwel slechts aanvullend in verhouding tot de wil van de partijen die in Spanje domineert.

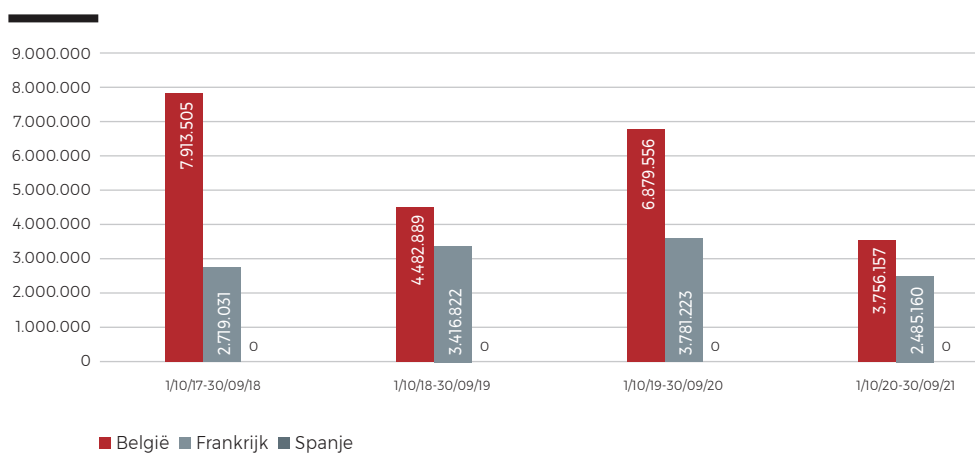
Geschatte huurwaarde (ERV)

De geschatte huurwaarde (ERV) is de waarde vastgesteld door 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.

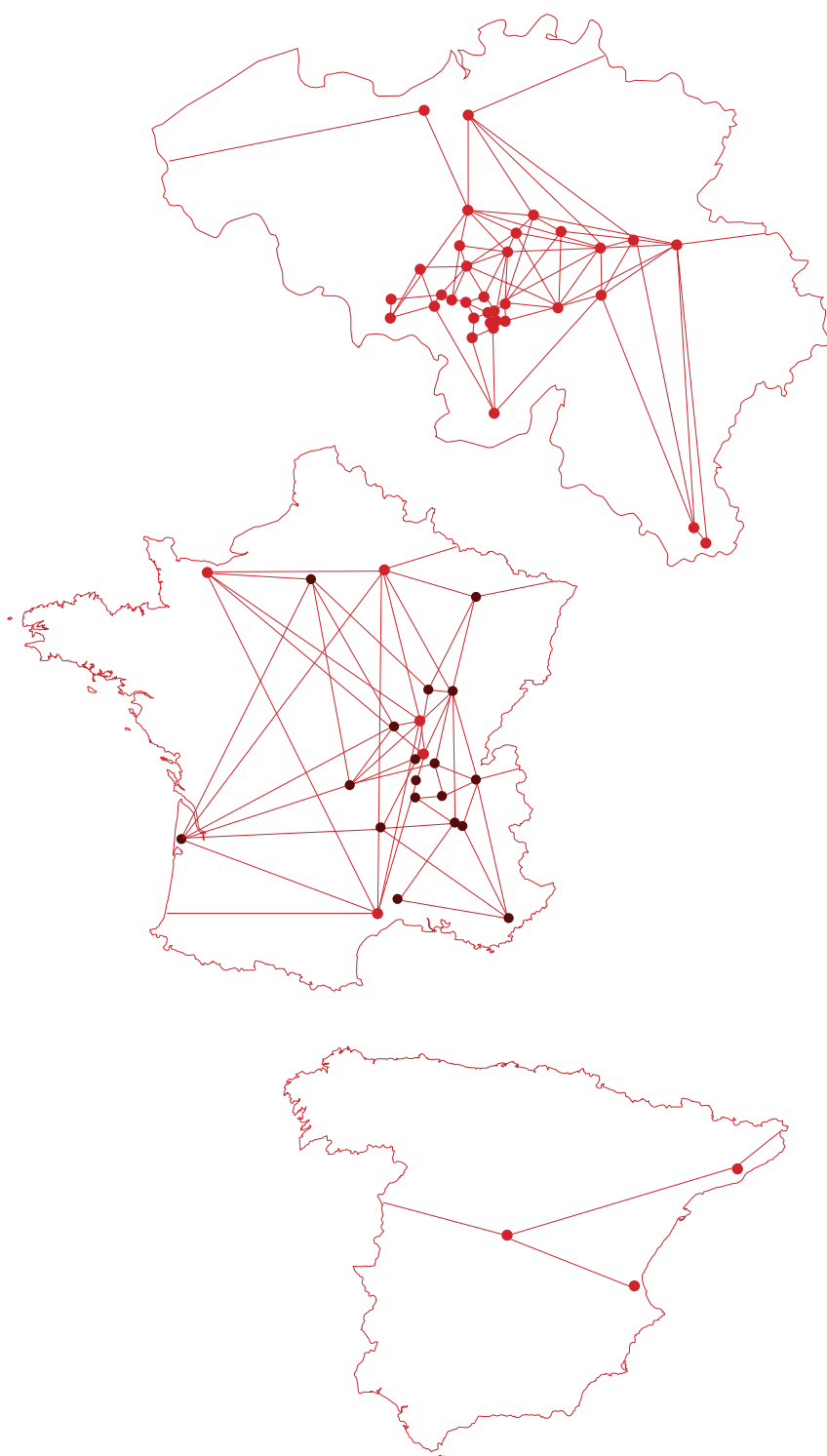
Voor meer informatie betreffende de waarderingsmethodes die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gebruikt worden en over de waarderingsprocedure, verwijzen wij naar Toelichting 6 van de bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening.

RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

EERSTE MOGELIJKHEDEN VAN DRIEJARIGE BEÏNDIGING EN POTENTIËLE VERLIEZEN VAN DE DESBETREFFENDE HUURINKOMSTEN



Geconsolideerde vastgoedportefeuille van Ascencio⁶



PORTEFEUILLE PER LAND

België

380 miljoen EUR van de reële waarde
61,4 % van de totale portefeuille
289.674 m²

Frankrijk

206 miljoen EUR van de reële waarde
33,2 % van de totale portefeuille
113.991 m²

- Retail park
- « Grand Frais »

Spanje

33 miljoen EUR van de reële waarde
5,4 % van de totale portefeuille
12.253 m²

⁶ 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.

COMMERCIEEL VASTGOED IN BELGIË - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

SITES (OP 30/09/2018 WAREN ALLE BELGISCHE SITES ONDERGEBRACHT BIJ ASCENCIO CVA)	BESCHRIJVING	JAAR VAN BOUW/ RENOVATIE	OPPER- VLAKTE	CONTRACTUELE HUUR (000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD (%)	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (000 EUR)
BELGIË							
Aarschot (3200) Liersesteenweg 21	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	2.955 m ²	269	100 %	269	248
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grote voedingssupermarkt, geïntegreerd in een winkelcomplex	2000	2.386 m ²	160	100 %	160	179
Anderlecht (1070) Chaussée de Ninove 1024	Meubelwinkel	1962	1.061 m ²	137	100 %	137	101
Anderlecht (1070) Digue du Canal 112-113	Grote voedings- supermarkt	2018	1.977 m ²	260	100 %	260	257
Auderghem (1160) Chaussée de Wavre 1130	Winkel voor huishoudelektro	2006	1.810 m ²	283	100 %	283	262
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grote voedings- supermarkt	1971	2.685 m ²	246	100 %	246	242
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1995	3.000 m ²	507	100 %	507	437
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2004	597 m ²	119	100 %	119	99
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grote voedings- supermarkt	1978	1.525 m ²	94	100 %	94	114
Bruges (8000) Legeweg 160	Winkelruimte	1995	999 m ²	84	100 %	84	80
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grote voedings- supermarkt	1973	2.237 m ²	203	100 %	203	179
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grote voedings- supermarkt	1998	2.500 m ²	162	100 %	162	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grote voedings- supermarkt	1993	1.924 m ²	113	100 %	113	125
Chatelineau (6200) Rue du Trieu-Kaisin	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	23.183 m ²	2.322	100 %	2.322	2.185
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1970	2.726 m ²	265	100 %	265	246

SITES (OP 30/09/2018 WAREN ALLE BELGISCHE SITES ONDERGEBRACHT BIJ ASCENCIO CVA)	BESCHRIJVING	JAAR VAN BOUW/ RENOVATIE	OPPER- VLAKTE	CONTRACTUELE HUUR (000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD (%)	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (000 EUR)
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum	1990	294 m ²	39	100 %	39	51
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 329	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2014	17.008 m ²	1.803	90 %	1.999	1.892
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grote doe-het-zelfzaak	2005	2.495 m ²	172	100 %	172	176
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grote voedings- supermarkt	1970	3.090 m ²	376	100 %	376	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Gebouw met een grote voedingswinkel en een doe-het-zelfzaak	1983	4.356 m ²	399	100 %	399	357
Deurne (2100) Lakborslei 143-161	Grote voedings- supermarkt	1992	3.980 m ²	0	0 %	0	0
Frameries (7080) Rue Archimède	Grote voedings- supermarkt	1978	2.180 m ²	158	100 %	158	152
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Gebouw met twee winkelruimten	1976	2.095 m ²	191	100 %	191	178
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grote voedings- supermarkt	1960	2.889 m ²	311	100 %	311	274
Genval (1332) Square des Papeteries	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2015	10.257 m ²	1.540	85 %	1.804	1.716
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 138	Handelscomplex met meerdere grote winkelbedrijven	2000	7.981 m ²	576	100 %	576	519
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grote voedings- supermarkt	1979	3.369 m ²	289	100 %	289	335
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Handelspand met twee winkelbedrijven	1988	1.500 m ²	135	100 %	135	146
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grote voedings- supermarkt	1975	1.957 m ²	151	100 %	151	127
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grote voedings- supermarkt	1989	2.725 m ²	245	100 %	245	232
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grote voedings- supermarkt	1972	1.323 m ²	72	100 %	72	79
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grote voedings- supermarkt	1977	2.431 m ²	180	100 %	180	207
Hamme-Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2013	3.696 m ²	308	88 %	350	340
Hannut (4280) Route de Huy 54	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1986	9.719 m ²	617	72 %	860	892
Hannut (4280) Route de Landen	Vastgoedcomplex met drie handelsruimten	2000	3.431 m ²	359	100 %	359	319

SITES (OP 30/09/2018 WAREN ALLE BELGISCHE SITES ONDERGEBRACHT BIJ ASCENCIO CVA)	BESCHRIJVING	JAAR VAN BOUW/ RENOVATIE	OPPER- VLAKTE	CONTRACTUELE HUUR (000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD (%)	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (000 EUR)
Hannut (4280) Route de Landen	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	1.888 m ²	163	100 %	163	195
Hoboken (2660) St Bernardsesteenweg 586	Grote voedings- supermarkt	1988	4.620 m ²	429	100 %	429	347
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Handelspand	2002	1.969 m ²	181	100 %	181	158
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1986	2.760 m ²	203	100 %	203	220
Jemappes (7012) Av. Maréchal Foch 934	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	1966	9.926 m ²	627	95 %	663	583
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2006	1.553 m ²	142	100 %	142	141
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grote voedings- supermarkt	1987	2.245 m ²	148	100 %	148	168
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grote voedings- supermarkt	1975	1.730 m ²	168	100 %	168	130
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grote voedings- supermarkt	1965	2.309 m ²	224	100 %	224	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Winkel voor huishoudelektro	1991	1.000 m ²	96	100 %	96	90
La Louvière (7100) Rue de la Franco Belge	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	24.758 m ²	2.562	100 %	2.562	2.328
Laken (1020) Marie-Christinestraat 185-191	Handelspand met verschillende grote winkelbedrijven	2001	1.638 m ²	299	100 %	299	256
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grote voedings- supermarkt	1976	2.600 m ²	125	100 %	125	156
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Winkelcomplex met winkelbedrijven voor huisinrichting	2006	3.463 m ²	206	75 %	275	259
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Winkelcentrum met winkelruimten en een doe-het-zelfzaak	1991	2.290 m ²	154	100 %	154	160
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Winkelcomplex met onder meer een doe-het-zelfzaak	2002	5.621 m ²	450	100 %	450	420
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grote voedings- supermarkt	1976	2.010 m ²	147	100 %	147	131
Messancy (6780) Route d'Arlon	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2001	19.482 m ²	870	87 %	998	921

SITES (OP 30/09/2018 WAREN ALLE BELGISCHE SITES ONDERGEBRACHT BIJ ASCENCIO CVA)	BESCHRIJVING	JAAR VAN BOUW/ RENOVATIE	OPPER- VLAKTE	CONTRACTUELE HUUR (000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD (%)	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (000 EUR)
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Winkelcentrum met verschillende grote winkelbedrijven	2004	3.951 m ²	344	100 %	344	349
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grote voedings- supermarkt	1983	3.308 m ²	244	100 %	244	265
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grote voedings- supermarkt	1984	2.127 m ²	164	100 %	164	180
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grote voedings- supermarkt	1989	1.677 m ²	190	100 %	190	168
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Winkel voor huishoudelektro	2003	1.228 m ²	119	100 %	119	114
Rocourt (4000) Chaussée de Tongres	Vastgoedcomplex met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1990	7.367 m ²	564	100 %	564	700
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grote voedings- supermarkt	1980	2.026 m ²	154	100 %	154	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Sportwinkel	1993	5.375 m ²	545	100 %	545	538
Sint Niklaas (9100) Stationsstraat 16-24	Handelspanden in het stadscentrum	1988	1.031 m ²	145	100 %	145	154
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grote voedings- supermarkt	1975	2.899 m ²	226	100 %	226	246
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grote voedings- supermarkt	1958	2.713 m ²	488	100 %	488	217
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grote voedings- supermarkt	1974	2.869 m ²	109	100 %	109	201
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten	2002	3.043 m ²	292	100 %	292	285
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grote voedings- supermarkt	1966	2.503 m ²	494	100 %	494	288
Ukkel (1180) de Frélaan 82	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader	1970	4.170 m ²	346	80 %	430	440
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grote voedings- supermarkt	2004	1.680 m ²	145	100 %	145	143
Waremme (4300) Chaussée Romaine 189	Grote voedings- supermarkt	2003	2.043 m ²	138	100 %	138	163
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grote voedings- supermarkt	1986	2.358 m ²	174	100 %	174	224
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN BELGIË			282.571 m²	25.220	96,0 %	26.283	24.798

COMMERCIEEL VASTGOED IN FRANKRIJK - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

VESTIGINGEN (OP 30/09/2018 WAREN DE FRANSE VESTIGINGEN ONDERGEBRACHT BIJ 100 %-DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN OF BIJ HET FRANSE BIJKANTOOR VAN ASCENCIO CVA)	BESCHRIJVING	JAAR VAN BOUW/ RENOVATIE	OPPER- VLAKTE	CONTRACTUELE HUUR (000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD (%)	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (000 EUR)	GESCHATTE HUUR- WAARDE ("ERV") (000 EUR)
FRANKRIJK							
Bourgoin Jallieu Rue Edouard Branly 1 (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Vastgoedcomplex met drie handelsruimten	1975	4.961 m ²	454	100 %	454	454
Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127 (via de SCI Candice Brives)	Grote voedings- supermarkt	2006	1.576 m ²	255	100 %	255	255
Chalon sur Saône (71100) Rue René Cassin (via de SCI Les Portes du Sud)	Retailpark	2010	11.675 m ²	1.309	98 %	1.339	1.352
Chanas Lieu dit Les Etises (via de SCI du Rond Point)	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	1997	1.750 m ²	112	100 %	112	112
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieu dit les Charneveaux Rue Pasteur (via de SCI du Rond Point)	Grote voedings- supermarkt	2002	1.394 m ²	315	100 %	315	285
Choisey Rue du Mail - Zone Le Paradis (via de SCI Seynod Barral)	Grote voedings- supermarkt	2005	1.510 m ²	324	100 %	324	303
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1 (via de SCI Clermont St Jean)	Grote voedings- supermarkt	2006	1.538 m ²	311	100 %	311	298
Cormontreuil (51350) Avenue des Goisses (via het Frans bijkantoor)	Retailpark	2008	13.471 m ²	1.426	100 %	1.426	1.372
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (via het Frans bijkantoor)	Retailpark	2009	11.618 m ²	1.332	97 %	1.372	1.349
Crèches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes (via de SCI Les Halles de Crèches)	Grote voedings- supermarkt	2009	1.403 m ²	196	100 %	196	192
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13 (via de SCI Echirolles Grugliasco)	Grote voedings- supermarkt	2006	1.742 m ²	338	100 %	338	319
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume (via de SCI ZTF Essey les Nancy)	Grote voedings- supermarkt	2007	1.460 m ²	227	100 %	227	227
Guyancourt (78280) Rt. de Dampierre et rue Denis Papin (via de SCI GFDI 37 Guyancourt)	Grote voedings- supermarkt	2015	1.794 m ²	563	100 %	563	563
Houdemont (54180) Avenue des Erables 6 (via het Frans bijkantoor)	Winkel voor huishoudelektro	2014	7.000 m ²	600	100 %	600	650
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes (via de SCI La Pierre de l'Isle)	Grote voedings- supermarkt	2006	1.226 m ²	250	100 %	250	229
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 ²	148	100 %	148	148

VESTIGINGEN (OP 30/09/2018 WAREN DE FRANSE VESTIGINGEN ONDERGEBRACHT BIJ 100 %-DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN OF BIJ HET FRANSE BIJKANTOOR VAN ASCENCIO CVA)	BESCHRIJVING	JAAR VAN BOUW/ RENOVATIE	OPPER- VLAKTE	CONTRACTUELE HUUR (000 EUR)	BEZETTINGS- GRAAD (%)	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (000 EUR)	GESCHATTE HUUR- WAARDE ("ERV") (000 EUR)
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21 (via de SCI Cannet Jourdan)	Grote voedings- supermarkt	2007	1.408 m ²	271	100 %	271	262
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83 (via de SCI Harfleur 2005)	Grote voedings- supermarkt	2006	1.545 m ²	215	100 %	215	187
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6 (via het Frans bijkantoor)	Retailpark	2012	6.185 m ²	235	100 %	235	324
Lozanne (69380) Lieudit Vavre (via de SCI Les Halles de Lozanne)	Grote voedings- supermarkt	2010	1.585 m ²	233	100 %	233	220
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine (via de SCI de la Côte)	Grote voedings- supermarkt	2010	1.649 m ²	269	100 %	269	239
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245 (via de SCI du Mas des Abeilles)	Grote voedings- supermarkt	2003	1.511 m ²	222	100 %	222	210
Rots (14980) Delle de la Croix (via het Frans bijkantoor)	Retailpark	2011	19.629 m ²	2.222	100 %	2.222	2.181
Saint-Aunès (34130) Rue des Tamaris 200 (via de SCI Saint-Aunès Retail Parc)	Retailpark	2012	9.726 m ²	1.210	100 %	1.210	1.194
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray Avenue Zanaroli 18 (via de SCI Seynod Barral)	Grote voedings- supermarkt	2004	1.062 m ²	206	100 %	206	206
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2 (via de SCI Kevin)	Grote voedings- supermarkt	1992	1.195 m ²	199	100 %	199	191
Teste de Buch (33260) Avenue de Binghampton (via de SCI GFDI 62 La Teste de Buch)	Grote voedings- supermarkt	1997	1.922 m ²	323	100 %	323	323
Viriat (01440) Rue du Plateau (via de SCI Viriat la Neuve)	Grote voedings- supermarkt	2009	1.406 m ²	178	100 %	178	178
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN FRANKRIJK			113.991 m²	13.943	99,5 %	14.013	13.823

COMMERCIEEL VASTGOED IN SPANJE - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

(OP 30/09/2018 WAREN DE SPAANSE SITES ONDERGEBRACHT BIJ ASCENCIO IBERIA, SAU, EEN 100%-DOCHTERONDERNEMING VAN ASCENCIO CVA)	BESCHRIJVING	JAAR VAN BOUW/RENOVATIE	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUUR (000 EUR)	BEZETTINGS-GRAAD (%)	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (000 EUR)
SPANJE							
Sant Boi (08830, Barcelona) Centro Comercial Sant Boi C/ Hortells, 6-8	Winkelruimte	2003	3.479 m ²	630	100 %	630	631
San Sebastián de los Reyes (28703, Madrid) Centro Comercial Megapark Plaza del Comercio, 2	Winkelruimte	2002	3.683 m ²	759	100 %	759	819
Aldaia (46960, Valencia) Parque Comercial Bonaire Carretera N-III, Km. 345	Winkelruimte	2005	5.091 m ²	581	100 %	581	526
TOTAAL HANDELSGEBOUWEN SPANJE			12.253 m²	1.970	100,0 %	1.970	1.976

NIET-COMMERCIEEL VASTGOED - VOOR VERHUUR BESCHIKBAAR

SITES (OP 30/09/2018 WAREN ALLE BELGISCHE NIET-COMMERCIELE SITES ONDERGEBRACHT BIJ ASCENCIO CVA)	BESCHRIJVING	JAAR VAN BOUW/RENOVATIE	OPPERVLAKTE	CONTRACTUELE HUUR (000 EUR)	BEZETTINGS-GRAAD (%)	CONTRACTUELE HUURPRIJS + ERV VAN NIET-BEZETTE GEBOUWEN (000 EUR)	GESCHATTE HUURWAARDE ("ERV") (000 EUR)
BELGIË							
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industriële gebouwen en kantoren	1992	6.807 m ²	440	100 %	440	374
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartementen	1986	296 m ²	19	100 %	19	18
TOTAAL OVERIGE BELGIË			7.103 m²	459	100,0 %	459	392
TOTAAL PORTEFEUILLE			415.918 m²	41.592	97,3 %	42.725	40.990

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

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

- het retailpark van Châtelineau (BE). De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Brico Plan-it, Quick en Tournesol;
- het retailpark van La Louvière (BE). De belangrijkste huurders zijn Brico Plan-it, Sportsdirect.com, Leen Bakker, Mc Donald's;
- het retailpark van Couillet Bellefleur (BE). De belangrijkste huurders zijn Kréfel, Orchestra, Action, Luxus Maniet, Ava Papierwaren;
- het retailpark van Caen (FR). De belangrijkste huurders zijn Decathlon, Kiabi, Darty, Intersport, Foir'fouille, Gemo.

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

Verlag van de vastgoeddeskundigen⁷

Brussel, 30 september 2018

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 m².

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...).

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

⁷ Brief van de vastgoeddeskundigen de dato 30 september 2018, letterlijk overgenomen met hun instemming.



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, 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).

De 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 2018 een investeringswaarde heeft van:

642.266.000 EUR

(Zeshonderd tweeënveertig miljoen tweehonderd zesenzestigduizend 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 experts van de gereguleerde 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:

619.029.000 EUR

(Zeshonderd negentien miljoen en negenentwintigduizend euros)

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

Hoogachtend,

Ardalan Azari

Associate
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield België

Rod Scrivener MRICS

Director
Valuations and Consulting
Jones Lang LaSalle

Pieter Paepen MRICS

Senior Director
Valuation Services
CBRE

Tony Loughran MRICS

Partner - Head of Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield Espagne

Valérie Parmentier MRICS

Director - Valuation Frankrijk
Cushman & Wakefield France

Christophe Adam MRICS

Regions Director
Jones Lang LaSalle Expertises Frankrijk

Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening

GECONSOLIDEERD RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2017/2018

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
HUURINKOMSTEN	40.954	40.782
Met verhuur verbonden kosten	50	-330
Niet doorgefactureerde huurlasten	-120	-155
VASTGOEDRESULTAAT	40.884	40.297
Vastgoedkosten	-2.575	-2.694
Algemene kosten	-4.383	-3.397
Overige operationele opbrengsten en kosten	-15	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	33.912	34.216
Operationele marge¹	82,8 %	83,9 %
Financiële opbrengsten	0	3
Netto interestkosten	-6.370	-7.165
Andere financiële kosten	-410	-370
Belastingen	-404	-417
EPRA EARNINGS¹	26.728	26.268
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-15	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.141	8.573
Ander resultaat op de portefeuille	0	0
Resultaat op de portefeuille	4.126	8.573
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.292	6.584
Exit taks	0	0
Belastingen op resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-40
Uitgestelde belastingen	-122	-187
NETTORESULTAAT	34.024	41.197
EPRA EARNINGS PER AANDEEL¹	4,05	4,04
NETTORESULTAAT PER AANDEEL¹	5,16	6,34
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594

¹ Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

- *De huurinkomsten stijgen met 0,4 % en bedragen 40,95 miljoen EUR tegenover 40,78 miljoen EUR voor het vorig boekjaar.*

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/2018		30/09/2017	
België	25.240	62 %	25.070	61 %
Frankrijk	13.803	34 %	13.911	34 %
Spanje	1.912	5 %	1.801	4 %
TOTAAL	40.954	100 %	40.782	100 %

Bij ongewijzigde samenstelling dalen de huurinkomsten over de ganse portefeuille met 0,2 %. Per land, is de wijziging bij ongewijzigde samenstelling als volgt:

- België: 0,0 %
- Frankrijk: -1,3 %
- Spanje: +6,2 %

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 40,9 miljoen EUR, een toename met 1,5 % ten opzichte van 30 september 2017).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 33,91 miljoen EUR (34,22 miljoen EUR op 30 september 2017). **De operationele marge²** bedraagt 82,8 %.

De daling van het bedrijfsresultaat 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 0,83 miljoen EUR.

De **netto interestkosten**, waarin de kasstromen uit renteaftdeckingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 6,37 miljoen EUR (-11,1 % ten opzichte van 30 september 2017).

De **gemiddelde kost van de schuldenlast²** (2,69 %, marges en kostprijs van de aftdeckingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van 30 september 2017 (2,94 %).

Na aftrek van de fiscale last op de activa in Frankrijk en Spanje en op de dochteronderneming Rix Retail SA (eigenaar van het winkelcentrum Papeteries de Genval), bedraagt het **EPRA earnings²** op 30 september 2018 26,73 miljoen EUR, tegenover 26,27 miljoen op 30 september 2017.

De niet-monetaire elementen van de resultatenrekening bedragen

- + 4,1 miljoen EUR, zijnde de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van het vastgoed door de vastgoeddeskundigen;
- + 3,3 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de renteaftdeckingsinstrumenten (IAS 39);
- -0,1 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5 %) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Het **nettoresultaat** bedraagt 34,02 miljoen EUR, tegenover 41,20 miljoen EUR op 30 september 2017.

² Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 SEPTEMBER 2018

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
ACTIVA	631.258	625.414
Vastgoedbeleggingen	619.029	613.317
Andere vaste activa	2.193	2.877
Handelsvorderingen	4.307	4.000
Kas en kasequivalenten	4.027	2.919
Andere vlottende activa	1.703	2.301
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	631.258	625.414
Eigen vermogen	364.026	346.281
Langlopende financiële schulden	132.772	185.455
Andere langlopende verplichtingen	10.254	13.656
Kortlopende financiële schulden	114.698	69.183
Andere kortlopende verplichtingen	9.508	10.839
SCHULDRATIO⁽¹⁾	40,8 %	42,6 %

⁽¹⁾ Berekend conform het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvenootschappen.

Activa

Op 30 september 2018 werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde (zoals bepaald door IAS-norm 40), voor een bedrag van 619,0 miljoen EUR. Zij vertegenwoordigen 98,1% van het geconsolideerde actief, waarvan

- 380,1 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 205,6 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 33,3 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

Passiva

De financiële schulden bedragen 247,5 miljoen EUR (tegenover 254,6 miljoen op 30 september 2017), waarvan:

- 132,8 miljoen EUR op meer dan één jaar;
- 114,7 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 we in juni 2016 hebben uitgegeven met de bedoeling om de gemiddelde financiële kosten van de Vennootschap te drukken;
- 64,7 miljoen EUR aan kredietlijnen die vervallen tijdens het boekjaar 2018/2019, waarvan 25,0 miljoen EUR reeds geherfinancierd is.

De schuld ratio van de Vennootschap bedraagt op 30 september 2018 40,8 %, tegenover 42,6 % op 30 september 2017.

Op 30 september 2018 beschikt Ascencio over een investeringsruimte van 115 miljoen EUR vooraleer de schuldgraad van 50 % bereikt wordt (voor resultaatverwerking).

- *Op 30 september 2018 bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille 97,3 % tegenover 97,0 % op 30 september 2017. Tijdens het voorbije boekjaar heeft Ascencio bijna alle leegstand in haar Franse vastgoedportefeuille weggewerkt, waardoor de bezettingsgraad vandaag 99,5 % bedraagt, tegen 96,7 % op 30 september 2017.*

VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 SEPTEMBER 2018

Op 30 september 2018 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 619,0 miljoen EUR, tegen 613,3 miljoen EUR op 30 september 2017.

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	613.317	572.132
Verwervingen	4.930	32.612
Overdrachten	-3.359	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variatie in de reële waarde	4.141	8.573
STAND ULTIMO BOEKJAAR	619.029	613.317

Investeringen tijdens het boekjaar:

Tijdens het boekjaar heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 4,9 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen:

- de verwerving van een winkelpand van 1.963 m² in het retailpark Bellefleur in Couillet, dat uitgebaat wordt door Mr.Bricolage;
- de beëindiging van de werken aan de supermarkt Carrefour Market te Anderlecht, onderdeel van het Nautilusproject;
- de uitbreiding van de winkel die Grand Frais uitbaat in Chasse-sur-Rhône.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

In het kader van het arbitragebeleid ten aanzien van niet-strategische activa heeft Ascencio op 9 maart 2018 het gemengd onroerend goed met kantoren en een opslagruimte van 9.259 m² te Overijse verkocht.

Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling:

Bij ongewijzigde samenstelling steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 0,6 % ten opzichte van 30 september 2017.

Geografische spreiding van de portefeuille:

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 30 september 2018 (exclusief projectontwikkelingen) als volgt uit:

LAND	INVESTERINGSWAARDE (000 EUR)	REËLE WAARDE		CONTRACTUELE HUREN (000 EUR)	BEZETTINGSGRAAD (%)	BRUTO- RENDEMENT (%)
		(000 EUR)	(%)			
België	389.634	380.094	61,4 %	25.681	96,0 %	6,59 %
Frankrijk	218.211	205.635	33,2 %	13.942	99,5 %	6,39 %
Spanje	34.421	33.300	5,4 %	1.970	100,0 %	5,72 %
TOTAAL	642.266	619.029	100 %	41.593	97,3 %	6,48 %

GECONSOLIDEERDE GEGEVENS PER AANDEEL

AANTAL AANDELEN	30/09/2018	30/09/2017
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.497.594

RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	30/09/2018	30/09/2017
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EUR)	4,05	4,04
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	5,16	6,34

	30/09/2018	30/09/2017
Nettoactiefwaarde (NAW) (000 EUR)	364.026	346.281
Nettoactiefwaarde per aandeel (EUR)	55,19	53,29
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	3.357	3.235
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IRS en CAP) (in 000 EUR)	4.238	7.530
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA (000 EUR)	371.620	357.046
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)	56,34	54,95

- *Brutodividend stijgt met 3%.*

RESULTAATVERWERKING VOOR HET BOEKJAAR

De Raad van bestuur stelt de gewone algemene vergadering van 31 januari 2019 voor de enkelvoudige jaarrekening per 30 september 2018 (waarvan een samenvatting is opgenomen in het hoofdstuk "Verkorte jaarrekening" in dit jaarverslag) goed te keuren en een brutodividend van 3,40 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)	30/09/2018	30/09/2017
A NETTORESULTAAT	34.024	41.197
B TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	11.598	19.755
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	4.141	8.572
- boekjaar	4.141	8.572
- 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 (-)	3.292	6.584
- boekjaar	3.292	6.584
- vorige boekjaren	0	0
6. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	4.165	4.599
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	12.334	21.033
D VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	10.093	409

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

	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2016
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	4,05	4,04	3,95
Brutodividend ¹ per aandeel	3,40	3,30	3,20

¹ Voor 2017/2018 is dit het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2019.

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 GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENOOTSCHAPPEN	30/09/2018	30/09/2017
STATUTAIR NETTORESULTAAT	34.024	41.197
(+) Afschrijvingen	61	65
(+) Waardeverminderingen	-24	185
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)	-3.358	-2.413
(+/-) Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)	-3.292	-6.584
(+/-) Andere niet-monetaire resultaten (Andere niet-monetaire bestanddelen)	0	0
(+/-) Resultaat verkoop vastgoed	15	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	-783	-6.159
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	26.643	26.291
(+/-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ⁽¹⁾ op vastgoed	-3.749	0
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ⁽¹⁾ op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	0
(+) Gerealiseerde meerwaarden ⁽¹⁾ op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)	-3.749	0
TOTAAL ((A + B) x 80 %)	18.315	21.033
(-) DALING VAN DE SCHULDENLAST	-5.982	0
UITKERINGSVERPLICHTING	12.334	21.033
UITGEKEERD BEDRAG	22.426	21.442
⁽¹⁾ Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten		
% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG	84,17 %	81,56 %

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

	30/09/2018	30/09/2017
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	38.659	38.069
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	253.353	248.975
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	47.086	39.096
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-10.221	-10.389
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-4.451	-7.743
Niet voor uitkering vatbaar eigen vermogen overeenkomstig artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	324.427	308.008
Statutair eigen vermogen na uitkering	341.435	324.674
Resterende marge na uitkering	17.008	16.666



EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 250 leden die samen meer dan 430 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).

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.

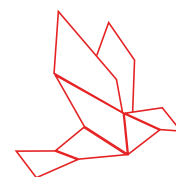


Ascencio heeft op 5 september 2018 de "EPRA Gold Award" ontvangen voor haar financieel verslag 2017/2018.

EPRA KEY PERFORMANCE INDICATORS

		30/09/2018	30/09/2017
1	EPRA Earnings (000 EUR) EPRA Earnings per share (EUR)	26.728 4,05	26.268 4,04
	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten		
2	EPRA NAV (000 EUR) EPRA NAV per share (EUR)	371.620 56,34	357.046 54,95
	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	EPRA NNNAV (000 EUR) EPRA NNNAV per share (EUR)	363.043 55,04	344.604 53,04
	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen		
4	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,15 %	6,19 %
	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	EPRA Topped-up NIY	6,22 %	6,24 %
	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen		
6	EPRA Vacancy Rate	2,76 %	3,13 %
	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille		
7	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	17,20 %	16,10 %
	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten		
8	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	16,37 %	15,41 %
	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)	30/09/2018	30/09/2017
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	34.024	41.197
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-7.296	-14.930
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-4.141	-8.573
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	15	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	40
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.292	-6.584
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	122	187
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	26.728	26.268
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	4,05	4,04

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	364.026	346.281
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	55,19	53,29
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN	364.026	346.281
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	4.238	7.530
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.357	3.235
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen /Uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	371.620	357.046
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	56,34	54,95

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	371.620	357.046
Toe te voegen:	-8.577	-12.442
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-4.238	-7.530
(ii) Reële waarde van de schuld	-983	-1.677
(iii) Uitgestelde belastingen	-3.357	-3.235
EPRA NNAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	363.043	344.604
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA NNAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	55,04	53,04

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

(000 EUR)	30/09/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	380.094	205.635	33.300	619.029
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	380.094	205.635	33.300	619.029
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.540	12.577	1.121	23.237
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	389.634	218.212	34.421	642.266
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.383	13.942	1.970	41.296
Vastgoedkosten ¹ (-)	-1.447	-368	0	-1.815
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	23.936	13.574	1.970	39.480
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	298	181	0	479
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.234	13.755	1.970	39.960
EPRA NIY (%)	6,14 %	6,22 %	5,72 %	6,15 %
EPRA TOPPED-UP NIY (%)	6,22 %	6,30 %	5,72 %	6,22 %

¹ The perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

(000 EUR)	30/09/2017			
	Belgique	France	Espagne	TOTAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	381.191	203.203	28.923	613.317
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	-3.624	0	0	-3.624
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	377.567	203.203	28.923	609.693
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	13.823	12.378	723	26.925
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	391.390	215.582	29.646	636.618
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.481	13.664	1.823	40.967
Vastgoedkosten ¹ (-)	-1.158	-375	0	-1.533
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.323	13.289	1.823	39.434
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	227	83	0	310
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.550	13.372	1.823	39.745
EPRA NIY (%)	6,21 %	6,16 %	6,15 %	6,19 %
EPRA TOPPED-UP NIY (%)	6,27 %	6,20 %	6,15 %	6,24 %

¹ 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)	30/09/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
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
EPRA VACANCY RATE (%)	4,22 %	0,51 %	0,00 %	2,76 %

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

Tijdens het voorbije boekjaar heeft Ascencio bijna alle leegstand in haar Franse vastgoedportefeuille weggewerkt, waardoor de leegstand vandaag 0,51 % bedraagt, tegen 3,36 % op 30 september 2017.

VASTGOED ONDER CONSTRUCTIE OF IN ONTWIKKELING

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

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

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-7.042	-6.566
Met verhuur verbonden kosten	50	-330
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-176	-110
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	56	-45
Technische kosten	-635	-998
Commerciële kosten	-124	-162
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-337	-281
Beheerkosten vastgoed	-1.163	-973
Andere vastgoedkosten	-315	-280
Algemene kosten van de vennootschap	-4.383	-3.397
Andere operationele opbrengsten en kosten	-15	10
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-7.042	-6.566
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	337	281
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-6.705	-6.285
BRUTOHUURINKOMSTEN	40.954	40.782
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	17,20 %	16,10 %
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	16,37 %	15,41 %

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.

De stijging 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 0,83 miljoen EUR.

EPRA CAPEX

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	2.785	27.493
(2) Ontwikkeling	1.341	3.754
(3) Vastgoed in exploitatie	804	1.366
(4) Andere	0	0
TOTAAL	4.930	32.612

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 4,9 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen voornamelijk:

- de verwerving van een winkelpand van 1.963 m² in het retailpark Bellefleur in Couillet, dat uitgebaat wordt door Mr.Bricolage;
- de beëindiging van de werken aan de supermarkt Carrefour Market te Anderlecht, onderdeel van het Nautilusproject;
- de uitbreiding van de winkel die Grand Frais uitbaat in Chasse-sur-Rhône.



Ascencio op de beurs

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

KERNCIJFERS

	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2016
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594	6.364.686
Aantal genoteerde aandelen	6.595.985	6.497.594	6.364.686
Hoogste koers (EUR)	61,13	64,93	64,99
Laagste koers (EUR)	49,50	57,55	55,60
Slotkoers per 30/09 (EUR)	51,00	61,25	64,50
Beurswaarde ⁽¹⁾	336.395.235	397.977.633	410.522.247
Nettoactiefwaarde (NAW) IFRS per aandeel (EUR)	55,19	53,29	49,97
Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)	56,34	54,95	52,26
Premie (+) Discount (-) ⁽²⁾	-9,5 %	11,5 %	23,4 %
Jaarlijks transactievolume	801.200	1.022.891	527.576
Omloopsnelheid	12,1 %	15,7 %	8,3 %
Brutodividend per aandeel (EUR) ⁽³⁾	3,40	3,30	3,20
Bruto rendement ⁽⁴⁾	6,7 %	5,4 %	5,0 %
Pay out ratio ten opzichte van de gecorrigeerd resultaat ⁽⁵⁾	84,2 %	81,6 %	79,4 %

¹ Op basis van de slotkoers per 30/09.

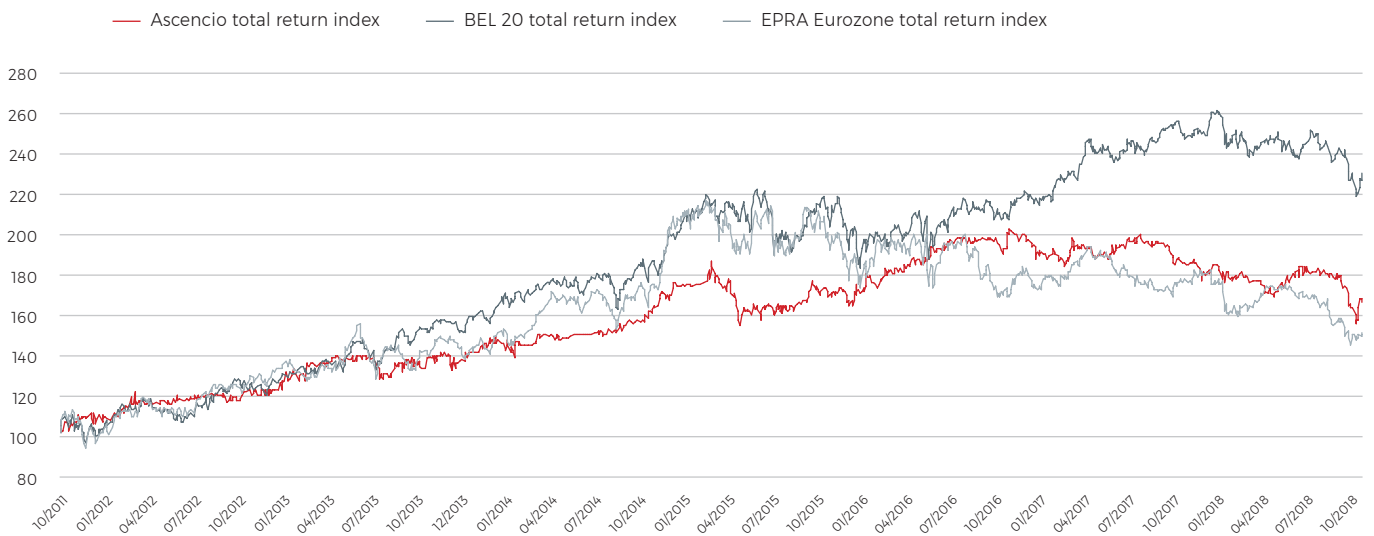
² Op basis van de slotkoers per 30/09, ten opzichte van de nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel.

³ Voor 2017/2018 is dit het dividend voorgesteld aan de Algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2019.

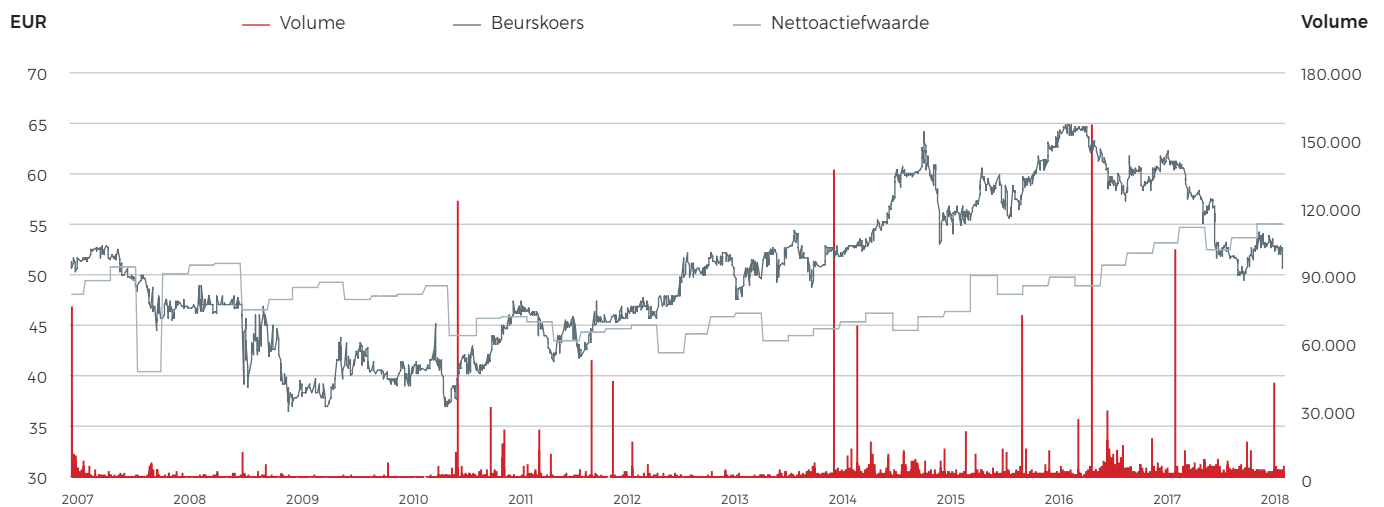
⁴ Op basis van de slotkoers per 30/09.

⁵ Gecorrigeerd resultaat in de zin van artikel 13, § 1er, eerste lid van 13 juli 2014 betreffende de GVV, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvenootschappen.

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

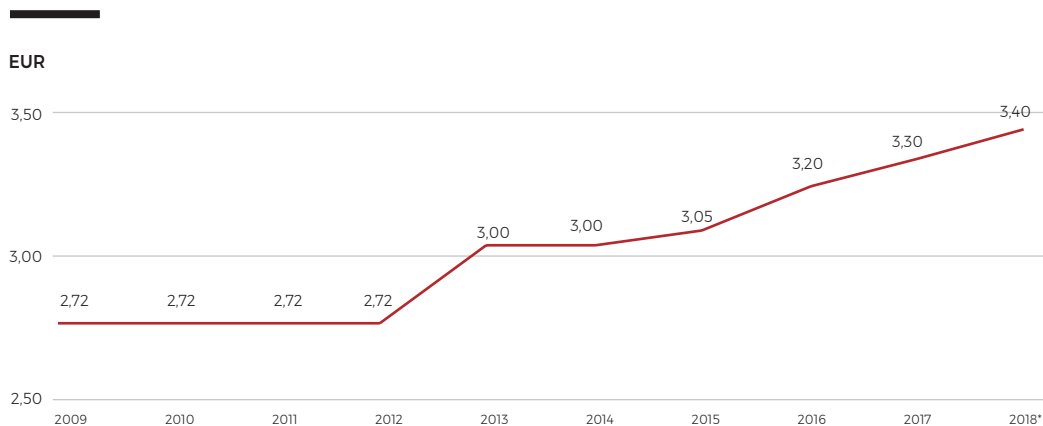
Verplichte dividenduitkering

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 donderdag 31 januari 2019 wordt voorgesteld een brutodividend per aandeel uit te keren van 3,40 EUR..

TOENAME VAN HET BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



* Voor 2017/2018 is dit het dividend voorgesteld aan de algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2019.

AANDEELHOUDERSCHAP

Op basis van de transparantieverklaring van 30 september 2018 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er als volgt uit:

AG Finance NV ¹	12,10 %
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh NV ²	9,49 %
Free float	78,41 %
TOTAAL	100,00 %

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER³

Gewone algemene vergadering	31 januari 2019 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 december 2018	28 februari 2019
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2019	14 juni 2019
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2019	8 augustus 2019
Jaarbericht per 30 september 2019	22 november 2019
Gewone algemene vergadering	31 januari 2020 om 14u30



¹ Volgens transparantie verklaring aangemeld op 23/01/2015 op basis van een noemer van 6.037.230 aandelen.

² Volgens transparantie verklaring aangemeld op 07/03/2016 op basis van een noemer van 6.364.686 aandelen.

³ 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).

Verklaring inzake deugdelijk bestuur

DEUGDELIJK BESTUUR

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur volgt de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009¹ ("Code 2009") alsook de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het wetboek van vennootschappen².

Ascencio levert inspanningen om de Code 2009 strikt te volgen, maar heeft evenwel geoordeeld dat de toepassing van bepaalde principes of gedragslijnen van de Code niet was afgestemd op haar eigen structuur.

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 GV's, met de door Ascencio gekozen vorm, met de nauwe banden die ze van plan is te onderhouden met haar referentieaandeelhouders, haar beperkte omvang, waarbij haar autonomie toch gevrijwaard blijft.

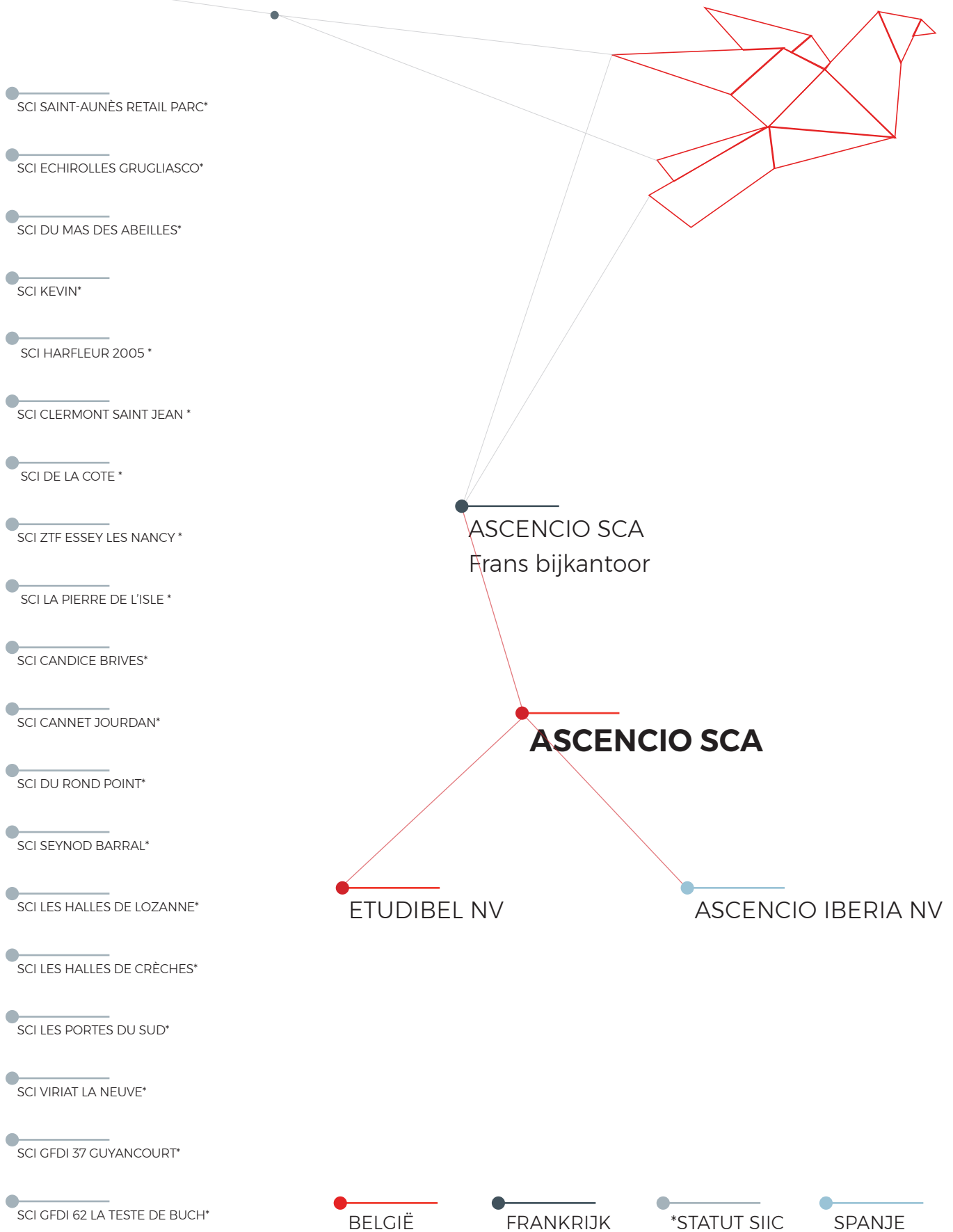
Het Corporate Governance Charter beschrijft de krachtlijnen inzake deugdelijk bestuur van Ascencio CVA en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio NV. Het charter kan worden geraadpleegd op de internetsite van de vennootschap (www.ascencio.be).

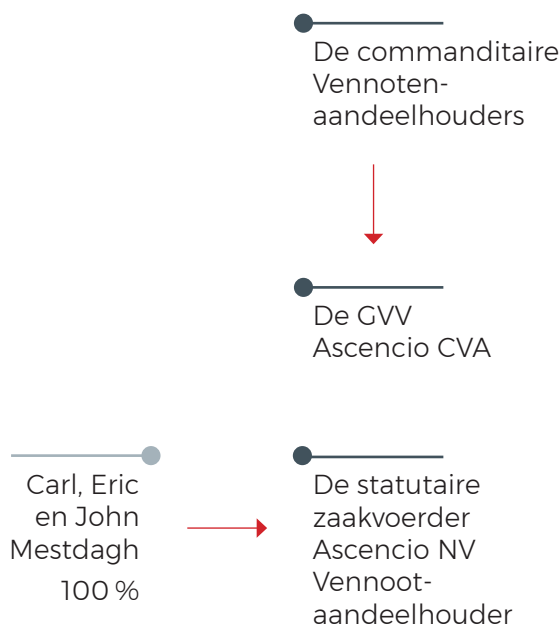
Dit Charter wordt aangevuld met de volgende documenten die er integraal deel van uitmaken:

- het huishoudelijk reglement van het auditcomité;
- het huishoudelijk reglement van het benoemings- en remuneratiecomité;
- het huishoudelijk reglement van het investeringscomité;
- het remuneratiebeleid.

¹ De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de internetsite www.corporategovernancecommittee.be of in het Belgisch Staatsblad.

² Wet van 6 april 2011 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 april 2011, pagina 22709.





BEHEERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP

Ascencio CVA is opgericht als commanditaire vennootschap op aandelen met als statutaire zaakvoerder, commanditair vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio.

De commanditaire vennoten zijn aandeelhouders. Zij zijn hoofdelijk aansprakelijk, uitsluitend ten belope van hun inbreng.

De Corporate Governance-structuur van Ascencio bestaat uit:

- de commanditaire vennoten-aandeelhouders;
- de bestuursorganen, 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 leidinggevenden van de Vennootschap.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

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

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 39.575.910 EUR op 30 september 2018 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 onderschrijven. De Vennootschap stelde geen statutaire drempel vast die lager ligt dan de wettelijke drempel³.

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

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

AG Finance NV	12,10 %	798.224
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh NV	9,49 %	625.809
Free float	78,41 %	5.171.952
TOTAAL	100,00 %	6.595.985

³ Artikel 16 van de statuten van Ascencio CVA.

DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN ZIJN BESTUURSORGAAN: DE RAAD VAN BESTUUR

Overeenkomstig haar statuten heeft Ascencio NV als statutaire zaakvoerder met name de bevoegdheid om:

- alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Ascencio CVA;
- namens de Vennootschap de tussentijdse verklaringen, het financiële halfjaarverslag en het financiële jaarverslag op te stellen alsook elk prospectus of document over een openbaar aanbod van effecten van de Vennootschap, overeenkomstig het wettelijk kader en de reglementen die van toepassing zijn;
- namens de Vennootschap de vastgoeddeskundigen aan te stellen overeenkomstig de toepasselijke wetgeving;
- het kapitaal van de Vennootschap te verhogen binnen het kader van het toegestane kapitaal en namens de Vennootschap haar effecten te verwerven of in pand te nemen;
- alle verrichtingen uit te voeren die tot doel hebben de Vennootschap, door fusie of anderszins, belangen te laten nemen in welke onderneming dan ook die een identiek doel nastreeft als het hare.

De beslissingen van de algemene vergadering van de Vennootschap, waaronder mede inbegrepen de statutenwijzigingen, zijn slechts geldig indien zij worden goedgekeurd door de zaakvoerder.

Overeenkomstig het wetboek van vennootschappen wordt Ascencio NV als zaakvoerder van Ascencio CVA vertegenwoordigd door een permanente vertegenwoordiger, Vincent 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, met name:

- de strategie van de Vennootschap;
- het management van de Vennootschap en de vervanging van de CEO;
- de organisatie van het departement Onroerend goed;
- het financierings- en renteaftdeckingsbeleid van de Vennootschap;
- de investeringsdossiers;
- een kapitaalsverhoging binnen de grenzen van het toegestane kapitaal in het kader van een keuzedividend.

Werking van de Raad van bestuur

De Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder komt minstens viermaal per jaar bijeen op uitnodiging van de voorzitter. Extra vergaderingen worden georganiseerd naargelang de eisen van de Vennootschap. De Raad van bestuur van Ascencio NV is het afgelopen boekjaar 9 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.

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

Dit beoordelingsproces beoogt diverse doelstellingen:

- beter inzicht krijgen in de werking en samenstelling van de Raad van bestuur en zijn comités;
- nagaan of belangrijke kwesties op gepaste wijze worden voorbereid, gedocumenteerd, besproken en aangepakt;
- de constructieve bijdrage van elke bestuurder toetsen en zijn aanwezigheid controleren.

Samenstelling van de Raad van bestuur

De Raad van bestuur 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 NV ("AGI"), een onderdeel van de Ageas-groep ("Ageas-groep", waar ook AG Real Estate ("AGRE") deel van uitmaakt de aandelen 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 geval.

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 bestuurders, 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.

Het mandaat van de bestuurders loopt af na de gewone algemene vergadering van Ascencio NV die beslist over de jaarrekening van het boekjaar dat eindigt op 31 december 2020 en 31 december 2021.

De voorzitter van de Raad van bestuur

De Raad van bestuur kiest haar voorzitter onder de bestuurders die voorgedragen zijn 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;
- dat hij de vergaderingen van de Raad van bestuur organiseert; hij legt zo nodig in onderling overleg met 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 bestemmingen 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 Vennootschap; ter uitvoering van zijn opdracht kan hij van de bestuurders, kaderleden en medewerkers van de Vennootschap alle ophelderingen en inlichtingen vorderen en alle verificaties verrichten die hij nodig acht;
- dat hij optreedt als voorzitter en leiding geeft aan de algemene aandeelhoudersvergaderingen van de Vennootschap en erop toeziet dat die efficiënt verlopen.

De bestuurders

• Carl Mestdagh, niet-uitvoerend voorzitter van de Raad van bestuur

Equilis Europe S.A. - avenue Jean Mermoz 4/1 - 6041 Gosselies

Carl Mestdagh⁴ is voorzitter van de Raad van bestuur van Mestdagh NV en afgevaardigd bestuurder van Equilis NV en voorzitter van de Raad van bestuur van Equilis Europe NV Na studies management en fiscaliteit stelt Carl Mestdagh zijn deskundigheid op vastgoedgebied ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn aan de groep Mestdagh. Start van ambtsperiode: mei 2008.⁵ Verstrijken van ambtsperiode: juni 2021.

• Serge Fautré, vice-voorzitter

AG Real Estate NV - Kunstlaan 58 - 1000 Brussel

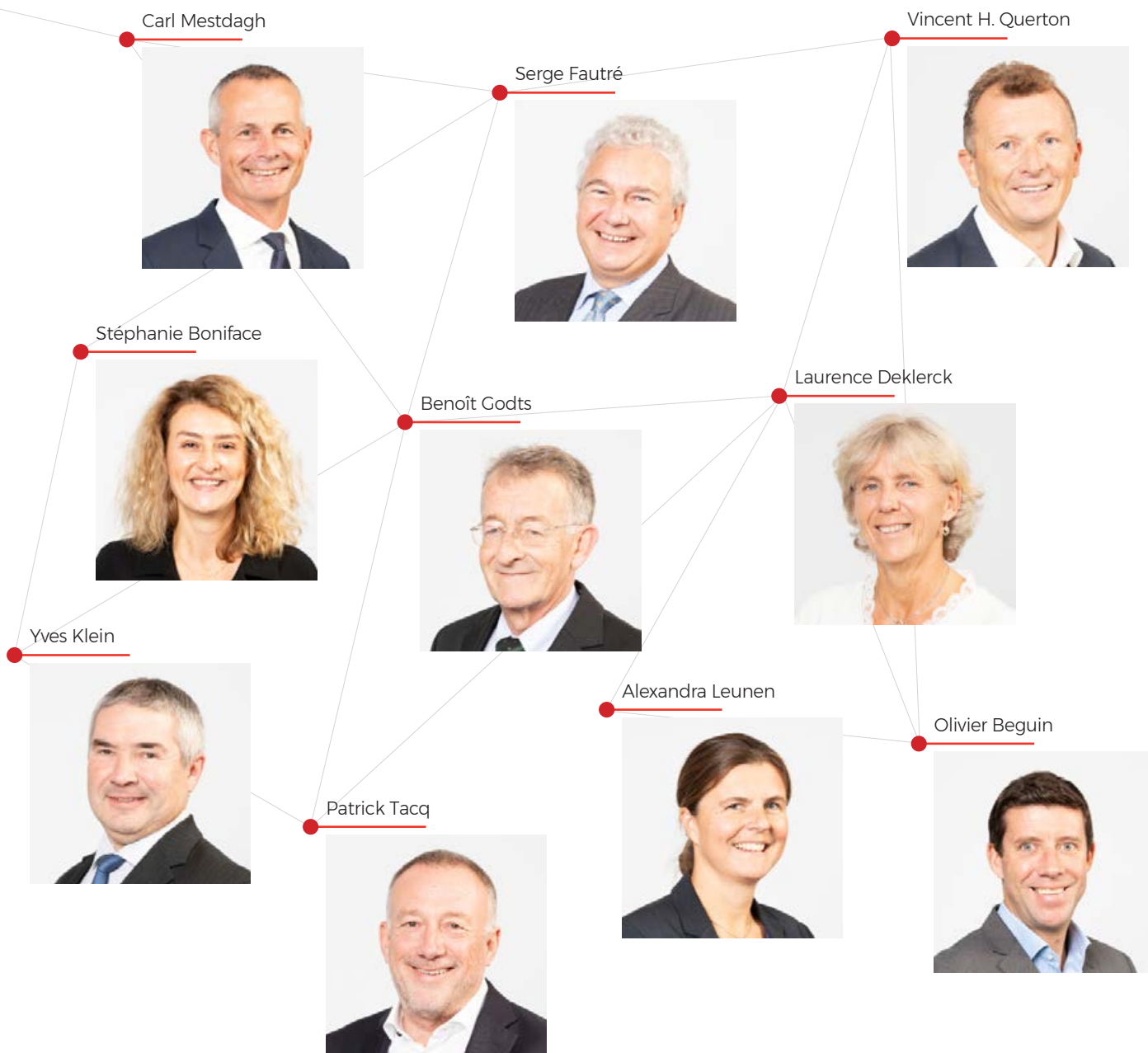
Serge Fautré maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate als CEO. Voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002 - april 2012). Voordoen bekleedde hij functies bij Belgacom, JP Morgan, Glaverbel en Citibank. Hij startte zijn beroepsloopbaan in New York bij J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Hij is Licentiaat in de economische wetenschappen (UCL 1982) en in het bezit van een Master of Business Administration (University of Chicago 1983). 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.

⁴ In de hoedanigheid van natuurlijke persoon of via BVBA CAI.

⁵ Uitoefende voordien zijn functies in natuurlijke persoon of via een BVBA.



• **Vincent H. Querton, afgevaardigd 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 2018.
Verstrijken van ambtsperiode: juni 2021.

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

AG Real Estate NV - Kunstlaan 58 - 1000 Brussel

Benoît Godts oefent zijn functies uit binnen het team Corporate Finance, Participations and Funds. Na zijn rechtenstudies aan de UCL (1983) heeft hij verschillende

leidinggevende functies bekleed in de Groep Brussel Lambert. In 1992 trad Benoît Godts in dienst bij de vastgoedgroep Bernheim-Comofi als Secretaris-generaal, waar hij vervolgens transacties met vastgoedcertificaten heeft ontwikkeld en heeft meegewerkt aan de oprichting van de GVV Befimmo. Start van ambtsperiode: mei 2008. Verstrijken van ambtsperiode: 29 november 2018 (cfr p. 9 "belangrijke gebeurtenissen na balansdatum").

• **Olivier Beguin, niet-uitvoerende bestuurder**

Equilis Europe S.A. - avenue Jean Mermoz 4/1 - 6041 Gosselies

Olivier Beguin is de 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 handelingenieur aan de UCL en heeft een MBA van de Vlerick Business School (2015).

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 ULC 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, niet-uitvoerend onafhankelijk 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 van de 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 - 59 493 - 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 marketinggegradeerde 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.

COMITÉS

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

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

Overeenkomstig haar Corporate Governance Charter heeft Ascencio een investeringscomité opgericht.

Het auditcomité

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

Het auditcomité vergadert ten minste viermaal per jaar, bij elke kwartaalafsluiting, en rapporteert aan de eerstvolgende vergadering van de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar 6 keer bijeengekomen.

De opdrachten van het auditcomité zijn:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- beoordeling en opvolging van de onafhankelijkheid van de commissaris, met name bij de verlening van bijkomende diensten aan de onderneming.

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

De commissaris van de Vennootschap brengt verslag uit aan het auditcomité over de belangrijke kwesties die hij heeft vastgesteld bij de uitoefening van zijn opdracht voor wettelijke controle van de jaarrekening. Het auditcomité geeft een uiteenzetting van dit verslag aan de Raad van bestuur.

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

- driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse boekhoudstaten en de daarmee samenhangende financiële informatieverstreking;
- financierings- en renteaafdekkingsbeleid;
- 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).

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 comité is het afgelopen boekjaar 4 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 leidinggevenden 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 algemeen directeur, de effectieve leidinggevenden en, desgevallend, van het management;
- b. voorstellen doen aan de Raad van bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur, de effectieve leidinggevenden 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 algemeen directeur, 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 algemeen directeur, 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 CEO;
- de procedure begeleid voor de aanwerving van een nieuwe bestuurders;
- 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 internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Het investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit de voorzitter van de Raad van bestuur, Carl Mestdagh, twee niet-uitvoerende bestuurders (Benoît Godts, Patrick Tacq en Stéphanie Boniface), en een niet-uitvoerend bestuurder verbonden met de promotoren Carl, Éric en John Mestdagh (Olivier Beguin), de effectieve leidinggevenden, de Directeur Asset Management & Acquisitions en het Head of Property Management & Developement. 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 3 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).

Effectieve leidinggevenden

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

Naast Vincent H. Querton, de CEO, zijn de effectieve leidinggevenden:

- **Michèle Delvaux, Chef Financial Officer**

Michèle Delvaux is haar carrière bij Ascencio begonnen in 2012 als Chief Financial Officer.

Daarvoor werkte zij in de afdeling Corporate Finance van de toenmalige Bank Degroof, nadien als financieel directeur bij de hotelgroep City Hotels en later in dezelfde functie bij de GVV Befimmo. Zij begon haar beroepsloopbaan in de afdeling audit bij Arthur Andersen. Zij bezit een diploma Handelsongenieur (Solvay Business School, 1983) en van Financieel analist (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 en een master in Internationale betrekkingen van de KULeuven. Zij is eveneens houder van een diploma Risk Management van ICHEC-Entreprises.

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).

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 898.000 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 214.000 EUR ontvangen. Deze vergoeding wordt betaald in de loop van juni 2019, 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 gereguleerde vastgoedvenootschappen.

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

Zijn vergoeding als CEO wordt vastgesteld door de Raad van bestuur, op voorstel van het benoemings- en 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 belooft een

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

Om de hoogte van de toe te kennen variabele vergoeding vast te stellen, beoordeelt de Raad van bestuur desgevallend – op voorstel van het benoemings- en 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

	Mestdagh Carl	Godts Benoît	Fautré Serge	Deklerck Laurence	Klein Yves	Tacq Patrick	Beguïn Olivier	Boniface Stéphanie	Leunen Alexandra	Querton Vincent H.	Totaal
Raad van bestuur	6	8	5	7	9	9	5	4	5	0	
Auditcomité	0	5	0	4	6	0	0	0	0	0	
Investerings- comité	1	3	0	0	0	3	2	2	0	0	
Benoemings- en vergoedings- comité	4	0	0	5,5	0	3	0	0	0	0	
Comité van onafhankelijke bestuurders	0	0	0	1	2	4	0	3	0	0	
Totaal aanwezig- heden op 30/09/2018	11	16	5	17,5	17	19	7	9	5	0	
Basisremuneratie (EUR)	15.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	3.000	3.000	3.000	0	54.000
Zitpenningen (1.500 EUR/ vergadering)	16.500	24.000	7.500	26.250	25.500	28.500	10.500	13.500	7.500	0	159.750
Totale vergoeding op 30/09/2018 (in EUR)	31.500	30.000	13.500	32.250	31.500	34.500	13.500	16.500	10.500	0	213.750



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 293.000 EUR⁵.

De variabele vergoeding van de CEO werd voor het voorbije boekjaar vastgelegd rekening houdend met de kwalitatieve en kwantitatieve objectieven en prestatiecriteria (EPRA resultaat, 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 dit boekjaar bedraagt de variabele vergoeding van de CEO 88.000 EUR.

• 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 leidinggevenden 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 Vennootschap of van de effectieve leidinggevenden.

De overige effectieve leidinggevenden beschikken over een bedrijfswagen 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 leidinggevenden zijn geen specifieke ontslagbepalingen opgenomen.

De vaste en de variabele bezoldiging voor het afgelopen boekjaar van de overige effectieve leidinggevenden bedraagt in totaal 408.000 EUR inbegrepen voordelen in natura naar schatting 56.000 EUR.

⁵ In dit bedrag is de vergoeding inbegrepen aan de Sprl ANEMO voor de specifieke opdrachten die zij uitvoert voor het Franse bureau van Ascencio CVA (investeringsstrategie, begeleiding bij projectontwikkelingen, zoekopdrachten naar investeringsprojecten en activabeheer).

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 524 *ter* van het wetboek van vennootschappen;
- een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde 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 van de Vennootschap.

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 artikel 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 vermeld 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 2 februari 2018 heeft Carl Mestdagh niet deelgenomen aan de beraadslagingen en de beslissing omtrent een aanvraag tot vermindering van de huur voor vijf winkels door de vennootschap Mestdagh NV.

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

"Na een korte beschrijving van de betrokken gebouwen en hun commerciële omgeving, beslist de raad, op basis van de verstrekte financiële gegevens en de genoemde opties voor verhuizing, dat er geen gevolg kan worden gegeven aan de vragen van Mestdagh NV, behalve voor de site van Frameries waar de jaarlijkse huur na de vermindering nog steeds boven de ERV ligt. Deze beslissing mag geen nadelige schade berokkenen aan de vennootschap noch aan haar aandeelhouders omdat de verrichting met betrekking tot de site in Frameries plaatsvindt tegen gebruikelijke marktvoorwaarden voor verrichtingen van dezelfde aard."

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 beheersverslag.



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 stellen de effectieve leidinggevenden binnen de maand na de afsluiting van het boekjaar een verslag over de interne controle op voor de FSMA en de commissaris van de Vennootschap. Dit verslag beschrijft met name de organisatie van de interne controle, de beschrijving van de belangrijkste procedures binnen de Vennootschap en tot slot de beoordeling van deze procedures aan de hand van de 17 principes die COSO voorschrijft.

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

"Compliance Officer"

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

Stéphanie Vanden Broecke werd aangesteld als compliance officer.

Integriteitsbeleid

Het integriteitsbeleid van Ascencio vormt een belangrijk onderdeel van haar deugdelijk bestuur.

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

Ethisch ondernemen

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

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

Politieke activiteiten

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

Belangenconflicten

Ascencio ziet erop toe dat al haar medewerkers zich gedragen naar de deontologie en de principes van ethisch zakendoen en van het beroepsgeheim. Elke medewerker die met een belangenconflict wordt geconfronteerd, moet zijn of haar verantwoordelijke onmiddellijk op de hoogte brengen. Een bestuurder moet de Voorzitter van de Raad van bestuur op de hoogte brengen en mag niet deelnemen aan het besluitvormingsproces. Een bestuurder die met 'corporate opportunities' wordt geconfronteerd, moet de voorzitter op de hoogte brengen en onmiddellijk de 'Chinese wall'-procedure toepassen.

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

Preventie van handel met voorkennis

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

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

In toepassing van de Europese Verordening⁶ (hierna de "Verordening") en van de Wet⁷ (hierna de "Wet") inzake marktmisbruik, heeft de Vennootschap in haar hoedanigheid van emittent een beleid uitgestippeld ter voorkoming van het gebruik van voorkennis met betrekking tot haar financiële instrumenten.

Deze regels gelden voor:

- de leden van de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder van Ascencio;
- hooggeplaatste verantwoordelijken die, zonder lid te zijn van het hierboven vermelde orgaan, regelmatig toegang hebben tot bevoorrechte informatie die rechtstreeks of onrechtstreeks verband hebben met de Vennootschap en die beslissingen kunnen nemen met betrekking tot de toekomstige evolutie en de ondernemingsstrategie van de Vennootschap; hierna de "leidinggevenden"
- personen die vanwege hun betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde transactie mogelijk beschikken over voorkennis.

Bevoorrechte informatie

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

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

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

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

- de onmiddellijke openbaarmaking kan de rechtmatige belangen van de emittent schade berokkenen;

⁶ 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.

⁷ Wet van 27 juni 2016 tot wijziging, met het oog op de omzetting van richtlijn 2013/50/EU en de tenuitvoerlegging van verordening 596/2014, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

- de vertraagde openbaarmaking kan het publiek niet misleiden;
- de emittent is in staat de betrouwbaarheid 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 FSMA⁸ 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.

Gesloten en verbodsperiodes

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

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

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

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

"Risk manager"

Stéphanie Vanden Broecke, effectief leidinggevende, neemt bij Ascencio de functie van Risk Manager op zich.

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

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

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

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

⁸ Met andere woorden, het geheel van transacties uitgevoerd nadat het bedrag van 5.000 EUR in een kalenderjaar werd bereikt.



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

De verschillende assen van deze evaluatie zijn:

- de algemene omgeving van de Vennootschap ('de Markt');
- de kerntaken ('de Operaties');
- het beheer van de beschikbare financiële middelen;
- de evolutie van de regelgeving die van toepassing is op de Vennootschap en haar activiteiten, in België, Frankrijk en Spanje.

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

"Onafhankelijk interne audit"

De interne auditfunctie werd voor een termijn van drie jaar tot 30 september 2017 toevertrouwd aan de Heer Christophe Quiévreux (BDO). Deze opdracht werd met een jaar verlengd tot 30 september 2018.

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.

Deze opdracht wordt in drie fases uitgevoerd:

- een voorbereidende fase waarin de auditor zijn opdracht voorbereidt door kennis te nemen van de context en het toepasselijke referentiekader (procedures, regelgeving, goede praktijken, controleomgeving). Op basis van de doelstellingen van goed bestuur beoordeelt hij de zichtbare sterke en zwakke punten;

- de feitelijke auditfase: de auditor realiseert en controleert de invoering en efficiëntie van de procedures in verschillende operationele, financiële en beheerdomeinen. Hiervoor beschikt hij over ruimere toegang tot alle relevante informatie. Geen enkele activiteit of entiteit van de Vennootschap wordt uitgesloten van zijn onderzoeksdomein;

- een fase van samenvatting en aanbevelingen aan de organen van de Vennootschap. In dit verband beschikt de interne auditor over een rechtstreekse communicatielijn met het auditcomité, de Raad van bestuur en zijn voorzitter en met de commissaris. Zijn samenvattend verslag wordt voorgesteld aan het auditcomité, dat het doorspeelt aan de Raad van bestuur.

De interne auditor evalueert op jaarbasis:

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

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

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

De volledige cyclus werd afgerond op 30 september 2017 en het verslag van de interne auditeur over het voorbije jaar behandelde de verhuurprocedures. Dit verslag werd voorgelegd aan het auditcomité dat het heeft doorgespeeld aan de Raad van bestuur.

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

Ascencio geeft hierna toelichting bij de elementen die, op grond van artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, een gevolg kunnen hebben wanneer een openbaar 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 2018 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 leidinggevend 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 leidinggevend 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 leidinggevend bestuursorgaan, meer bepaald betreffende de volmacht om aandelen uit te geven of in te kopen;*

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van Ascencio CVA is de zaakvoerder gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 36.223.380 EUR op zodanige datums en onder zodanige voorwaarden als hij vastlegt. Deze machtiging is geldig gedurende vijf jaar vanaf haar publicatie in het Belgisch Staatsblad op 27 december 2015 en kan hernieuwd worden. Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt op 30 september 2018 33.744.078 EUR.

Overeenkomstig artikel 12 van diezelfde statuten is de machtiging aan de zaakvoerder om volgestorte aandelen van de Vennootschap te verwerven of over te dragen wanneer deze verwerving of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap vervallen.

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



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

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

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

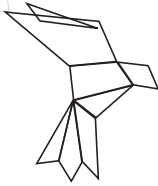
Er bestaat een akkoord tussen Vincent H. Querton en Ascencio CVA, in het hypothetische geval dat de Vennootschap eenzijdig en voortijdig een einde maakt aan de beheerovereenkomst die hen bindt. Voor meer informatie over deze mogelijke vergoeding verwijzen we naar het hoofdstuk 'Remuneratieverslag' in dit jaarverslag.



*“Onze **#RetailParken** zijn ontworpen als echte leefruimtes waar **#SocialeContacten** kunnen gelegd worden. Dat benadrukken wij met een omgeving met bomen, een mix van commercieel aanbod en rustplaatsen, zodat iedereen kan vinden wat hij of zij zoekt”.*

- *Het **#ParcCommercialDesCyprés** (Frankrijk) is gebouwd rond een aangename parking, met een halfopen promenade en typisch Zuid-Franse aanplantingen.*

Financieel verslag



76	– GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
76	– GECONSOLIDEERDE BALANS
78	– GECONSOLIDEERD RESULTATENREKENING
79	– STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT
80	– GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
81	– GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN
83	– TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
83	– Toelichting 1 : Algemene informatie en boekhoudmethodes
89	– Toelichting 2 : Belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen
89	– Toelichting 3 : Beheer van financiële risico's
91	– Toelichting 4 : Gesegmenteerde informatie
93	– Toelichting 5 : Immateriële vaste activa
94	– Toelichting 6 : Vastgoedbeleggingen
98	– Toelichting 7 : Andere materiële vaste activa
98	– Toelichting 8 : Financiële vlottende en vaste activa
99	– Toelichting 9 : Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten
100	– Toelichting 10 : Kortlopende handelsvorderingen
101	– Toelichting 11 : Belastingvorderingen en andere vlottende activa
101	– Toelichting 12 : Overlopende rekeningen van de activa
101	– Toelichting 13 : Maatschappelijk kapitaal en uitgiftepremies
102	– Toelichting 14 : Voorzieningen
103	– Toelichting 15 : Kort- en langlopende financiële schulden
104	– Toelichting 16 : Financiële instrumenten derivaten
106	– Toelichting 17 : Andere langlopende financiële verplichtingen
106	– Toelichting 18 : Uitgestelde belastingen
106	– Toelichting 19 : Handelsschulden en andere kortlopende schulden
107	– Toelichting 20 : Overlopende rekeningen van de verplichtingen
107	– Toelichting 21 : Huurinkomsten
107	– Toelichting 22 : Met verhuur verbonden kosten
107	– Toelichting 23 : Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
108	– Toelichting 24 : Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
108	– Toelichting 25 : Technische kosten
108	– Toelichting 26 : Commerciële kosten
108	– Toelichting 27 : Beheerkosten vastgoed
109	– Toelichting 28 : Andere vastgoedkosten
109	– Toelichting 29 : Algemene kosten
109	– Toelichting 30 : Andere operationele opbrengsten en kosten
109	– Toelichting 31 : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
110	– Toelichting 32 : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
110	– Toelichting 33 : Financiële inkomsten
110	– Toelichting 34 : Netto interestkosten
110	– Toelichting 35 : Andere financiële kosten
110	– Toelichting 36 : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva
111	– Toelichting 37 : Vennootschapsbelasting
111	– Toelichting 38 : Resultaat per aandeel
112	– Toelichting 39 : Informatieverschaffing over verbonden partijen
112	– Toelichting 40 : Vergoeding van het management
113	– Toelichting 41 : Dochtervennootschappen
114	– Toelichting 42 : Vergoeding van de commissarissen
114	– Toelichting 43 : Gebeurtenissen na balansdatum
115	– VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2018
119	– VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING
126	– LEXICON VAN DE ALTERNATIVE PRESTATIEMAATSAVEN ('APM - ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES')

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA (000 EUR)	Toelichting	30/09/2018	30/09/2017
ACTIF			
I VASTE ACTIVA			
A Goodwill		0	0
B Immateriële vaste activa	5	0	41
C Vastgoedbeleggingen	6	619.029	613.317
D Andere materiële vaste activa	7	1.168	1.594
E Financiële vaste activa	8	1.025	1.242
F Vorderingen financiële leasing		0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H Uitgestelde belastingen – activa		0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA		621.222	616.194
II VLOTTENDE ACTIVA			
A Activa bestemd voor verkoop		0	0
B Financiële vlottende activa		0	0
C Vorderingen financiële leasing		0	0
D Handelsvorderingen	10	4.307	4.000
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	1.392	1.972
F Kas en kasequivalenten		4.027	2.919
G Overlopende rekeningen	12	311	329
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		10.037	9.220
TOTAAL ACTIVA		631.258	625.414

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)		Toelichting	30/09/2018	30/09/2017
EIGEN VERMOGEN				
I	EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		364.026	346.281
A	Kapitaal	13	38.659	38.069
B	Uitgiftepremies	13	253.353	248.975
C	Reserves		37.989	18.040
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed		39.770	27.347
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-10.221	-10.389
	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-7.743	-14.327
	m. Andere reserves		16.182	15.409
D	Nettoresultaat van het boekjaar		34.024	41.197
II	MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			364.026	346.281
VERPLICHTINGEN				
I	LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		143.026	199.111
A	Voorzieningen	14	21	105
B	Langlopende financiële schulden		132.772	185.455
	a. Kredietinstellingen	15	132.227	183.887
	b. Financiële leasing	15	544	1.568
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	16-17	6.876	10.316
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	18	3.357	3.235
	a. Exit taks		2.696	2.696
	b. Andere		661	539
II	KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		124.206	80.022
B	Kortlopende financiële schulden		114.698	69.183
	a. Kredietinstellingen	15	63.660	25.590
	b. Financiële leasing	15	1.038	593
	c. Andere	15	50.000	43.000
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		7.837	9.239
	a. Exit taks		0	428
	b. Andere	19	7.837	8.811
F	Overlopende rekeningen	20	1.671	1.600
TOTAAL VERPLICHTINGEN			267.232	279.133
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			631.258	625.414

GECONSOLIDEERD RESULTATENREKENING

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2018	30/09/2017
I	Huurinkomsten	21	40.954	40.782
III	Met verhuur verbonden kosten	22	50	-330
NETTO HUURRESULTAAT			41.004	40.452
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23	6.493	6.168
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24	-6.668	-6.278
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		56	-45
VASTGOEDRESULTAAT			40.884	40.297
IX	Technische kosten	25	-635	-998
X	Commerciële kosten	26	-124	-162
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-337	-281
XII	Beheerkosten vastgoed	27	-1.163	-973
XIII	Andere vastgoedkosten	28	-315	-280
VASTGOEDKOSTEN			-2.575	-2.694
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			38.310	37.603
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	29	-4.383	-3.397
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	30	-15	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			33.912	34.216
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	31	-15	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	32	4.141	8.573
XIX	Ander portefeuilleresultaat		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT			38.038	42.789
XX	Financiële inkomsten	33	0	3
XXI	Netto interestkosten	34	-6.370	-7.165
XXII	Andere financiële kosten	35	-410	-370
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	36	3.292	6.584
FINANCIEEL RESULTAAT			-3.488	-948
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			34.550	41.841
XXV	Vennootschapsbelasting	37	-526	-644
XXVI	Exit taks		0	0
BELASTINGEN			-526	-644
NETTORESULTAAT			34.024	41.197
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep			34.024	41.197
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen			0	0
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)			5,16	6,34

STAAT VAN HET GECONSOLIDEERD GLOBAAL RESULTAAT

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		Toelichting	30/09/2018	30/09/2017
I	NETTORESULTAAT		34.024	41.197
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING			
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		168	0
H	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting (*)	7	26	-113
GLOBAAL RESULTAAT			34.219	41.084
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep			34.219	41.084
- Minderheidsbelangen			0	0

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

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	2.919	3.341
Resultaat van het boekjaar	34.024	41.197
Financieel resultaat	3.488	948
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	15	0
Belastinglasten (- belastingbaten)	526	644
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-4.130	-8.178
+/- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.141	-8.573
+ Afschrijvingen	61	65
+ Waardeverminderingen	-50	330
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-818	670
+/- Variatie in handelsvorderingen	-257	273
+/- Variatie in handelsvorderingen	580	-1.091
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de activa	18	19
+/- Variatie in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-1.230	1.149
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	71	320
Variatie in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	0	2.164
+/- Variaties in de financiële vaste activa	0	-104
+/- Variaties in de handelsschulden en andere langlopende schulden	0	-428
+/- Variaties in de langlopende uitgestelde belastingen	0	2.696
Variaties in de voorzieningen en andere niet-monetaire elementen	-84	-151
Betaalde belastingen	-576	-2.945
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	32.447	34.349
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-4.930	-1.544
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	-3.754
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	-14.187
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	432	-508
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	3.600	0
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-898	-19.992
Kapitaalsverhogingskosten	-32	-36
Nettowijziging van de financiële schulden	-7.169	19.143
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	-13.584
Andere variaties in financiële activa en passiva	-56	29
Betaalde brutodividenden	-16.442	-12.799
Uitbetaalde financiële lasten	-6.743	-7.532
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-30.441	-14.779
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	4.027	2.919

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIE VAN HET EIGEN VERMOGEN

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2016	37.271	242.240	10.337	-10.389	-14.489	12.825	40.237	318.032
Dividenduitkering							-12.799	-12.799
Toevoeging aan de reserves			15.005		162	4.703	-19.870	0
Kapitaalsverhoging	797	6.735					-7.568	-36
Nettoresultaat							41.197	41.197
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-113					-113
Herindeling van de reserves			2.119			-2.119		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2017	38.069	248.975	27.347	-10.389	-14.327	15.409	41.197	346.281
STAND PER 30/09/2017	38.069	248.975	27.347	-10.389	-14.327	15.409	41.197	346.281
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
STAND PER 30/09/2018	38.659	253.353	39.770	-10.221	-7.743	16.182	34.024	364.026

* 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:

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

Herindeling van de reserves

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

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 2018 over de verslagperiode van 1 oktober 2017 tot 30 september 2018 werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 29 november 2018.

De cijfers van het vorige boekjaar bestrijken de periode van 1 oktober 2016 tot 30 september 2017.

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 2018 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 die van toepassing zijn op de jaarperiode die op 1 oktober 2017 aanvangt

- Aanvulling van IAS-norm 7 "Initiatief met betrekking tot te leveren informatie";
- Wijziging van IAS-norm 12 "Boeking van uitgestelde belastingvorderingen als ongerealiseerde verliezen";
- Jaarlijkse aanpassing van de IFRS Standards Cycle 2014-2016 gepubliceerd in december 2016 (gedeeltelijk van toepassing vanaf 1 oktober 2017 en 1 oktober 2018);

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

Standaarden en interpretaties die al werden uitgegeven, maar die nog niet van toepassing zijn op de jaarperiode die op 1 oktober 2017 aanvangt

- Nieuwe interpretatie van IFRIC 22 "Transacties in vreemde valuta en voorafbetalingen", (van toepassing vanaf 1 oktober 2018);
- Nieuwe interpretatie van IFRIC 23 "Verwerking van onzekere inkomstenbelastingen", (van toepassing vanaf 1 oktober 2019, mits goedkeuring door de EU).
- Nieuwe IFRS-norm 9 "Financiële instrumenten", (van toepassing vanaf 1 oktober 2018);
- Nieuwe IFRS-norm 15 "Opbrengsten van gewone activiteiten uit contracten met klanten" (van toepassing vanaf 1 oktober 2018);
- Nieuwe IFRS-norm 16 "Hurovereenkomsten", (van toepassing vanaf 1 oktober 2019);
- Nieuwe IFRS-norm 17 "Verzekeringscontracten", (van toepassing vanaf 1 oktober 2021, mits goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 19 "Plan Amendment, Curtailment or Settlement" (van toepassing vanaf 1 oktober 2019, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IFRS-norm 28 "Langetermijnbelangen in verbonden ondernemingen en joint ventures", (van toepassing vanaf 1 oktober 2019, mits goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IFRS-norm 40 "Overdracht van beleggingsvastgoed", (van toepassing vanaf 1 oktober 2018);
- Wijziging van IFRS-norm 2 "Classificatie en beoordeling van transacties waarvan de betaling is gebaseerd op aandelen" (van toepassing vanaf 1 oktober 2018);
- Wijziging van IFRS-norm 4 "Toepassing IFRS-norm 9 Financiële instrumenten", en IFRS-norm 4 "Verzekeringscontracten" (van toepassing vanaf 1 oktober 2018);
- Wijziging van IFRS-norm 9 "Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve vergoeding" (van toepassing vanaf 1 oktober 2019);

- Wijziging van IFRS-norm 15 “Opbrengsten van gewone activiteiten uit contracten met klanten” (van toepassing vanaf 1 oktober 2018).
- Verduidelijking van IFRS-norm 15 “Opbrengsten van gewone activiteiten uit contracten met klanten” (van toepassing vanaf 1 oktober 2018).
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards issued in March 2018 (van toepassing op 1 oktober 2020, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- Jaarlijkse aanpassing van de IFRS Standards Cycle 2014-2016 gepubliceerd in december 2016 (gedeeltelijk van toepassing vanaf 1 oktober 2017 en 1 oktober 2018);
- Jaarlijkse aanpassing van de IFRS Standards Cycle 2015-2017 gepubliceerd in december 2017 (van toepassing vanaf 1 oktober 2019, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU).

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

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

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

Op basis van een analyse van de situatie van Ascencio op zondag 30 september 2018 heeft IFRS-norm 9 geen materiële gevolgen voor de enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening. Voor de afwaardering van financiële activa geboekt tegen geamortiseerde kostprijs, waaronder de handelsvorderingen, leidt het model van initiële opname van verwachte kredietverliezen volgens IFRS-norm 9 tot een snellere opname dan momenteel voorzien in IAS 39. Door de relatief beperkte bedragen van de handelsvorderingen, samen met het beperkte kredietrisico hieraan verbonden, loopt Ascencio niet vooruit op de materiële gevolgen op haar enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.
- IFRS-norm 15 “Opbrengsten van gewone activiteiten uit contracten met klanten” (van toepassing vanaf 1 oktober 2018):

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

IFRS-norm 15 heeft geen materiële gevolgen voor de enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening van Ascencio omdat huurovereenkomsten zijn uitgesloten uit het toepassingsgebied van deze norm en deze de belangrijkste bron van inkomsten van Ascencio zijn. De bepalingen van IFRS-norm 15 zijn evenwel van toepassing op die onderdelen die geen betrekking hebben op de huur in huurovereenkomsten of in aparte overeenkomsten, zoals onderhoudsdiensten ten laste van de huurder. Gezien de beperkte bedragen van de niet-verhuurgedeeltes die voornamelijk diensten vertegenwoordigen die geleidelijk worden verwerkt volgens zowel IFRS-norm 15 als IAS-norm 18, verwacht Ascencio in dit opzicht geen materiële impact.
- IFRS-norm 16 “Leases”, (van toepassing vanaf 1 januari 2019);

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

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

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

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 vastgoedbeleggingen¹, 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 teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De dochtervennootschappen worden geconsolideerd vanaf het ogenblik dat Ascencio CVA de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

D. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

E. GOODWILL

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

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

F. WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA

Op elke balansdatum beoordeelt de vennootschap de boekwaarde van haar activa (met uitzondering van 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 waardeverminderingverlies direct geboekt in de lasten, in de eerste plaats als vermindering van de goodwill voor de KGE.

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

G. VASTGOEDBELEGGINGEN EN PROJECTONTWIKKELINGEN

Waardering bij eerste opname

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

Waardering na eerste opname

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

Aan het einde van elk kwartaal waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige de volgende elementen op precieze wijze:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio CVA en door de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent;
- de optierechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio CVA en de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij een of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven aan Ascencio CVA en de vastgoedvennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent, alsook de onderliggende onroerende goederen.

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

Het geraamde bedrag voor de mutatiekosten is gelijk aan

- 2,5% voor de in België gelegen gebouwen ter waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR (zijnde het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals dit is vastgelegd door de BEAMA (Belgian Asset Managers Association)) en 10 tot 12,5 % voor de gebouwen met een kleinere waarde, afhankelijk van hun ligging. Ascencio beschouwt haar vastgoedportefeuille als een geheel dat geheel of gedeeltelijk kan worden vervreemd en past een aftrek van 2,5 % toe op al heer panden.
- van 1,8% tot 6,9% voor de in Frankrijk gelegen gebouwen, zijnde het tarief van de mutatiekosten 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.

Opname bij de verkoop van een gebouw

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

Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen

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

Verkoop van vastgoedbeleggingen

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

Projectontwikkelingen

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

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

H. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:

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

Als er indicaties zijn die wijzen op een mogelijke bijzondere waardevermindering van een actief, moet de boekwaarde worden vergeleken met de realiseerbare waarde van het actief. Is de boekwaarde groter dan de realiseerbare waarde, dan wordt een bijzondere waardevermindering geboekt.

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

I. VLOTTENDE ACTIVA

De handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, na aftrek van de waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen. Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen hun verwervingsprijs of, indien die lager is, tegen de marktwaarde. Bijkomende kosten worden rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening.

J. KAS EN KASEQUIVALENTEN

Kas en kasequivalenten omvatten de zichtrekeningen, kasmiddelen en kortlopende beleggingen. In zoverre de waardeveranderingen die ze ondergaan verwaarloosd zijn, worden ze gewaardeerd tegen hun nominale waarde.

K. EIGEN VERMOGEN

De door de vennootschap uitgegeven eigenvermogensinstrumenten worden geboekt tegen de waarde van de ontvangen vergoeding, onder aftrek van de uitgiftekosten.

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

L. VOORZIENINGEN

Er wordt een voorziening in de balans opgenomen indien:

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

De voorziening wordt bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te verdisconteren tegen een marktrente die in voorkomend geval het specifieke risico van de verplichting weergeeft.

M. HANDELSSCHULDEN

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op balansdatum.

M. RENTEDRAGENDE LENINGEN

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

O. OPBRENGSTEN

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

P. KOSTEN

De kosten van betaalde diensten, met inbegrip van de voor rekening van huurders gedragen kosten, zijn begrepen in de directe huurlasten. De terugvordering van deze kosten bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

Q. AAN VASTGOEDMAKELAARS BETAALDE COMMISSIES EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

De commissies met betrekking tot de verhuur van onroerende goederen worden verwerkt als lopende uitgaven van het boekjaar.

De betaalde commissies in het kader van de verwerving van onroerende goederen, de registratierechten, de notariskosten en de andere bijkomende kosten worden gelijkgesteld met transactiekosten en opgenomen in de verwervingskosten van het verworven onroerend goed.

R. BELASTINGEN

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

De exit-taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie met een onderneming die niet hetzelfde fiscale statuut als de vennootschap heeft.

TOELICHTING 2: BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN EN SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN

De vastgoedbeleggingen, die vrijwel het volledige vermogen van Ascencio vormen, worden geraamd tegen hun reële waarde zoals bepaald door 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 termijnkoers (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 16).

Eventueel in de rekeningen opgenomen voorzieningen worden geraamd op basis van de ervaring van de vennootschap met de hulp van derden (deskundigen, advocaten) en gelijk welke andere bron die de vennootschap pertinent acht (zie hoofdstuk Risicofactoren - 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 zondag 30 september 2018 wordt beschreven in Toelichting 15.

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 zondag 30 september 2018 bedraagt de schuldratio van Ascencio, zoals bepaald door het Koninklijk besluit van 13 juli 2014, 40,8 % op geconsolideerde basis, en 39,0 % op enkelvoudige basis.

Na de aan de algemene vergadering van donderdag 31 januari 2019 voorgestelde dividenduitkering bedraagt de schuldratio 44,4 % 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 30/09/2018 zijn 77,8% van de financiële schulden aangegaan tegen een variabele rente, waardoor ze blootgesteld zijn aan de evolutie van de rente. Om het risico van rentestijgingen af te dekken, voert Ascencio een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minimum 70 % van haar financiële schulden af te dekken over een horizon van meerdere jaren.

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

Op basis van de totale financiële schuldenlast op zondag 30 september 2018 (hetzij 247,47 miljoen EUR) en de aangegane afdekkingsinstrumenten op die datum, wordt een deel van de schuld gelijk aan 167,50 miljoen EUR (dat is 67,7 % 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, 79,97 miljoen EUR, wordt gefinancierd tegen een variabele rentevoet, waarvan 55,00 miljoen is ingedekt door een CAP.

Op basis van de aangegane afdekkingsinstrumenten, van de structuur en het niveau van de financiële schulden op zondag 30 september 2018, zou een stijging van de rentevoeten met 100 basispunten leiden tot een geraamde verhoging van de financiële kosten met 0,25 miljoen EUR.

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

De aangegane afdekkingsinstrumenten voldoen niet aan de criteria voor administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) in de zin van IAS 39, de positieve of negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten wordt bijgevolg verwerkt in de resultatenrekening (IAS 39 - Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten). Tijdens het boekjaar 2017/2018 heeft de schommeling van de rentetermijnstructuur (yield curve) zich voor Ascencio vertaald in een positieve variatie (3,29 miljoen EUR) van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten. Op zondag 30 september 2018 hebben deze contracten een negatieve waarde van -4,24 miljoen EUR, zijnde het bedrag dat de vennootschap zou moeten betalen indien zij zou beslissen deze contracten te beëindigen.

Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) lasten ten belope van 1,62 miljoen EUR, hetgeen overeenkomt met de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

RISICO VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE KREDIETMARGES

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

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

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

LIQUIDITEITSRISICO

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

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

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

- Op 30 september 2018 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 290,5 miljoen EUR bij vier Belgische financiële instellingen en twee Franse banken. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2018 en 2025. Op zondag 30 september 2018 kan Ascencio op deze kredietlijnen nog 102,3 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 zondag 30 september 2018 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 zondag 30 september 2018 bedroegen de financiële schulden in totaal 247,47 miljoen EUR. Het schema van de vervaldagen voor de hoofdsommen van deze financiële schulden ziet er als volgt uit:

- 2018/2019 : 114,70 miljoen EUR
- 2019/2020 : 31,43 miljoen EUR
- 2020/2021 : 1,39 miljoen EUR
- 2021/2022 : 26,18 miljoen EUR
- 2022/2023 : 61,14 miljoen EUR
- 2023/2024 : 1,08 miljoen EUR
- 2024/2025 : 10,56 miljoen EUR
- >2024/2025 : 0,99 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 zondag 30 september 2018 heeft de Vennootschap zakenrelaties met verschillende banken:

- Op zondag 30 september 2018 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 zondag 30 september 2018 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 zondag 30 september 2018 vertegenwoordigen de handelspanden 99,3 % van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat een pand met kantoren en opslagruimtes en 2 appartementen.

Op zondag 30 september 2018 vertegenwoordigen de panden in België 61,4 % van de reële waarde van het vermogen, de gebouwen in Frankrijk 33,2 % en deze in Spanje 5,4 %.

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

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

Deze segmentatie is in lijn met de organisatie van de groep en de interne reporting van de vennootschap aan de algemene directie (zie ook onderdeel Verklaring inzake deugdelijk bestuur, het management). De grondslagen voor financiële verslaggeving in Toelichting 1 worden toegepast voor de interne verslaggeving en zodoende ook voor de hieronder gepresenteerde gesegmenteerde verslaggeving.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten.

Alle activa in Frankrijk en Spanje betreffen gebouwen voor handelsactiviteiten.

Op 30 september 2018 vertegenwoordigden twee huurders 10 % of meer van de totale huurinkomsten:

- Grand Frais: 11,7 %
- Mestdagh: 10,3 %

(000 EUR)		België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
		30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
I	Huurinkomsten	25.240	25.070	13.803	13.911	1.912	1.801	0	0	40.954	40.782
III	Met verhuur verbonden kosten	44	-111	6	-219	0	0	0	0	50	-330
NETTO HUURRESULTAAT		25.283	24.959	13.809	13.692	1.912	1.801	0	0	41.004	40.452
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.828	3.706	2.469	2.273	196	189	0	0	6.493	6.168
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.012	-3.788	-2.460	-2.301	-196	-189	0	0	-6.668	-6.278
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	56	-45	0	0	0	0	0	0	56	-45
VASTGOEDRESULTAAT		25.155	24.832	13.817	13.664	1.912	1.801	0	0	40.884	40.297
IX	Technische kosten	-515	-837	-80	-161	-40	0	0	0	-635	-998
X	Commerciële kosten	-82	-102	-42	-42	0	-18	0	0	-124	-162
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-277	-183	-60	-98	0	0	0	0	-337	-281
XII	Beheerkosten vastgoed	-967	-788	-195	-185	0	0	0	0	-1.163	-973
XIII	Andere vastgoedkosten	-202	-187	-113	-93	0	0	0	0	-315	-280
VASTGOEDKOSTEN		-2.044	-2.097	-490	-579	-40	-18	0	0	-2.575	-2.694
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		23.111	22.735	13.327	13.085	1.872	1.783	0	0	38.310	37.603
XIV	Algemene kosten	0	0	0	0	0	0	-4.383	-3.397	-4.383	-3.397
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-14	9	-1	1	0	0	0	0	-15	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		23.097	22.744	13.326	13.086	1.872	1.783	-4.383	-3.397	33.912	34.216
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-15	0	0	0	0	0	0	0	-15	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.864	3.659	1.823	3.766	4.181	1.148	0	0	4.141	8.573
XIX	Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		21.218	26.403	15.150	16.852	6.053	2.931	-4.383	-3.397	38.038	42.789

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
XX Financiële inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
XXI Interestkosten	0	0	0	0	0	0	-6.370	-7.165	-6.370	-7.165
XXII Andere financiële kosten	0	0	0	0	0	0	-410	-370	-410	-370
XXIII Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0	0	0	0	0	3.292	6.584	3.292	6.584
FINANCIEEL RESULTAAT	0	0	0	0	0	0	-3.488	-948	-3.488	-948
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	21.218	26.403	15.150	16.852	6.053	2.931	-7.871	-4.345	34.550	41.841
XXV Vennootschapsbelasting	-25	-81	-237	-341	-264	-222	0	0	-526	-644
XXVI Exit-taks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-25	-81	-237	-341	-264	-222	0	0	-526	-644
NETTO RESULTAAT	21.193	26.322	14.913	16.511	5.789	2.709	-7.871	-4.345	34.024	41.197

(000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		Niet toegewezen		Totaal	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
Immateriële vaste activa	0	41	0	0	0	0	0	0	0	41
Vastgoedbeleggingen	380.094	381.191	205.635	203.203	33.300	28.923	0	0	619.029	613.317
Andere materiële vaste activa	1.168	1.101	0	493	0	0	0	0	1.168	1.594
Andere vaste activa	621	837	9	9	396	396	0	0	1.025	1.242
Flottende activa	4.204	4.646	5.636	4.475	197	99	0	0	10.037	9.220
TOTAAL ACTIVA	386.086	387.816	211.280	208.180	33.893	29.418	0	0	631.258	625.414

TOELICHTING 5: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	41	81
Overgeboekt van de materiële vaste activa	0	0
Verwervingen	0	0
Afschrijvingen	-41	-40
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	41

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

TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	619.028	609.693
Projectontwikkelingen	0	3.624
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Overige	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	619.028	613.317

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

A. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	609.693	572.132
Verwervingen	3.589	28.859
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	5.051	0
Overdrachten	-3.359	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	4.055	8.702
STAND ULTIMO BOEKJAAR	619.028	609.693

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 4,9 miljoen EUR. Deze investeringen betreffen

- de verwerving van een winkelpand van 1.963 m² in het retailpark Bellefleur in Couillet, dat uitgebaat wordt door Mr.Bricolage;
- de beëindiging van de werken aan de supermarkt Carrefour Market te Anderlecht, onderdeel van het Nautilusproject;
- de uitbreiding van de winkel die Grand Frais uitbaat in Chasse-sur-Rhône.

Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

In het kader van het arbitragebeleid ten aanzien van niet-strategische activa heeft Ascencio op 9 maart 2018 het gemengd onroerend goed met kantoren en een opslagruimte van 9.259 m² te Overijse verkocht.

Waardeverandering bij ongewijzigde samenstelling:

Bij ongewijzigde samenstelling steeg de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 0,6 %.

Leasingpanden:

Op zondag 30 september 2018 bezit Ascencio 3 gebouwen waarvoor op het einde van het leasingcontract een afkoopsom moet worden betaald teneinde de volle eigendom van de gebouwen te verwerven. Deze afkoopsom bedraagt in totaal 771.000 EUR en wordt opgenomen bij de passiva in de jaarrekening afgesloten op 30/09/2018.

B. Projectontwikkelingen

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	3.624	0
Investerings	1.341	0
Verwervingen	0	3.753
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	-5.051	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	86	-129
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	3.624

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

Op 30 september 2017 liep er een projectontwikkeling, met name de verwerving van een in aanbouw zijnde supermarkt Carrefour Market te Anderlecht in het Nautilusproject. Sinds juli 2018 wordt deze handelszaak uitgebaat door de groep Mestdagh. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen 0,26 miljoen EUR.

WAARDERING TEGEN DE REËLE WAARDE

Het beleggingsvastgoed werd op 30 september 2018 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten, met een aftrek voor mutatiekosten (zie Toelichting 1.G).

Alle vastgoedbeleggingen werden van bij de eerste toepassing van IFRS 13 beschouwd als zijnde van niveau 3 op de schaal voor het bepalen van de reële waarde onder IFRS 13. Deze schaal kent 3 niveaus:

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

Tijdens het boekjaar 2017/2018 waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

GEHANTEERDE WAARDERINGSMETHODES

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

Bij de "Term and Reversion"-methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract en vervolgens wordt de geschatte huurwaarde levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de "Hardcore"-methode wordt de geschatte huurwaarde levenslang gekapitaliseerd, alvorens over te gaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurdering enz.

Het rendement voor de beide methodes komt overeen met het rendement dat de investeerders voor soortgelijk vastgoed verwachten. Het is een afspiegeling van de intrinsieke risico's van het onroerend goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Om dit rendement te bepalen, zijn de deskundigen uitgegaan van de transacties die het best te vergelijkbaar zijn alsook van transacties die momenteel aan de gang zijn in hun investeringsafdeling.

Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het vastgoed, worden correcties toegepast (grote 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 30/09/2018 (000 EUR)	WAARDERINGSMETHODE	NIET-WAARNEEMBARE GEGEVENS	MIN	MAX	GEWOGEN GEMIDDELDE
België	380.093	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	47 €/m ²	175 €/m ²	97 €/m ²
			Disconteringsvoet	5,00%	8,76%	6,46%
Frankrijk	205.635	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	52 €/m ²	314 €/m ²	135 €/m ²
			Disconteringsvoet	5,64%	7,65%	6,28%
Spanje	33.300	Kapitalisatie	Geschatte huurwaarde	103 €/m ²	222 €/m ²	177 €/m ²
			Disconteringsvoet	5,78%	6,54%	5,99%
TOTAAL	619.028					

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

De geschatte huurwaarde (ERV) van een pand wordt bepaald door meerdere factoren en hoofzakelijk door de ligging (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 beheerverslag - vastgoedverslag hiervoor.

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

- Een toename met 5 % van de geschatte huurwaarde (ERV) van de gebouwen zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 14.715.000 EUR.
- 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 15.023.000 EUR.
- Een stijging van de kapitalisatierentevoet met 0,5 % zou leiden tot een daling van de reële waarde van de portefeuille met 43.111.000 EUR.
- Een daling van kapitalisatierentevoet met 0,5 % zou leiden tot een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 40.289.000 EUR.

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

WAARDERINGSPROCEDURE

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

- Op het eind van het kwartaal stuurt de vennootschap gedetailleerde informatie 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 marktvaring 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 driemaandelijkse herwaarderingen van de portefeuille te boeken.
- De aldus geboekte waarden van de portefeuille worden onderworpen aan de controles door het auditcomité alvorens de raad van Bestuur de financiële staten afsluit.

GEBRUIK VAN DE GEBOUWEN

De Vennootschap beschouwt dat het huidige gebruik van het 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	
	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017	30/09/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	1.069	1.182	525	41	1.594	1.224
Verwervingen	0	0	60	508	60	508
Overdrachten	0	0	-493	0	-493	0
Afschrijvingen	0	0	-20	-25	-20	-25
Waardeverandering	26	-113	0	0	26	-113
STAND ULTIMO BOEKJAAR	1.095	1.069	73	525	1.168	1.594

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 1.095.000 EUR. Dit gedeelte van het pand werd met +26 000 EUR geherwaardeerd om de boekwaarde te laten overeenstemmen met de reële waarde op 30 september 2018. 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)	30/09/2018	30/09/2017
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat	556	772
Leningen en vorderingen	0	0
Overige	470	470
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	1.025	1.242
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	0

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

TOELICHTING 9: CATEGORIEËN EN AANDUIDING VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

(000 EUR)	30/09/2018		30/09/2017		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
VASTE ACTIVA	1.025	1.025	1.242	1.242	
Gestorte borgtochten	470	470	470	470	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRSCAP) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	556	556	772	772	Niveau 2
VLOTTENDE ACTIVA	9.377	9.377	7.936	7.936	
Handelsvorderingen	4.307	4.307	4.000	4.000	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.043	1.043	1.017	1.017	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	4.027	4.027	2.919	2.919	Niveau 2
TOTAAL	10.402	10.402	9.178	9.178	

(000 EUR)	30/09/2018		30/09/2017		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	139.647	140.630	195.771	197.447	
Bankschulden	132.771	133.754	185.455	187.131	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	4.793	4.793	8.302	8.302	Niveau 2
Ontvangen garanties	2.083	2.083	2.014	2.014	Niveau 2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	122.535	122.535	77.994	77.994	
Bankschulden	64.698	64.698	26.183	26.183	Niveau 2
Kortlopende financiële schulden	50.000	50.000	43.000	43.000	Niveau 2
Handelsschulden	5.649	5.649	6.292	6.292	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	2.188	2.188	2.519	2.519	Niveau 2
TOTAAL	262.182	263.165	273.765	275.441	

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 niveauwijziging plaats.

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

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

TOELICHTING 10: KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

(000 EUR)	Meer dan 90 dagen	30 tot 90 dagen	0 tot 30 dagen	Totaal
Niet-dubieuze vorderingen	197	138	3.925	4.260
Dubieuze klanten	242	0	0	242
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-195	0	0	-195
STAND PER 30/09/2018	244	138	3.925	4.307
Niet-dubieuze vorderingen	93	43	3.692	3.828
Dubieuze klanten	660	0	0	660
Voorzieningen voor dubieuze klanten	-488	0	0	-488
STAND PER 30/09/2017	265	43	3.692	4.000

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

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

Op 30 september 2018 bedroegen de dubieuze vorderingen 242.000 EUR (tegenover 660.000 EUR op 30 september 2017). Op de dubieuze vorderingen wordt een waardevermindering toegepast ten belope van 195.000 EUR (tegenover 488.000 op 30 september 2017). Dit bedrag stelt het wanbetalingsrisico voor zoals dit geschat werd op zondag 30 september 2018 na een analyse van de handelsvorderingen op die datum. Het bedrag van de dubieuze vorderingen waarop geen waardeverminderingen worden geboekt (47.000 EUR) is ofwel gegarandeerd door huurwaarborgen afgegeven door de huurders, of komt overeen met het bedrag van de Franse btw die enkel verschuldigd is wanneer de vordering effectief betaald wordt.

Het risico verbonden aan handelsvorderingen (insolventierisico van de huurders) wordt beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren - 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)	30/09/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	488	250
Dotaties	0	323
Aanwendungen	-244	-84
Terugnemingen	-49	-1
Overname dochterondernemingen	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	195	488

TOELICHTING 11: BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Belastingen	349	955
Bezoldigingen en sociale lasten	0	0
Overige	1.043	1.017
TOTAAL	1.392	1.972

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 12: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE ACTIVA

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	80	95
Overige	231	234
TOTAAL	311	329

TOELICHTING 13: MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN UITGIFTEPREMIES

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Geplaatst kapitaal	39.576	38.986
Kapitaalsverhogingskosten	-917	-917
TOTAAL	38.659	38.069

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt per 30 september 2018 39.576.000 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.595.985 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremie bedragen 256 252.000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremie zoals vermeld in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2018 bedragen respectievelijk 38.659.000 EUR en 253.353.000 EUR na aftrek van de kapitaalverhogingskosten (bij oprichting van de Venootschap 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
AANTAL AANDELEN OP 30 SEPTEMBER 2018	6.595.985

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

TOELICHTING 14: VOORZIENINGEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Pensioenen	0	0
Overige	21	105
TOTAAL	21	105

Op 30 september 2017 en 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)	30/09/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	105	256
Dotaties	0	0
Aanwendingen	-84	-151
Terugnemingen	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	21	105

TOELICHTING 15: KORT- EN LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Langlopende financiële schulden	132.772	185.455
a. Kredietinstellingen	132.227	183.887
b. Financiële leasing	544	1.568
Kortlopende financiële schulden	114.698	69.183
a. Kredietinstellingen	63.660	25.590
b. Financiële leasing	1.038	593
c. Overige - Thesauriebewijzen	50.000	43.000
TOTAAL	247.469	254.638

De financiële schulden per 30 september 2018 bedragen 247.469.000 EUR. Het betreft vier soorten financiering:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 188.200.000 EUR
- financiële leasingschulden: 1.582.000 EUR
- investeringskredieten: 7.687.000 EUR
- thesauriebewijzen: 50.000.000 EUR

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

(000 EUR)	Datum	Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar
Vastetermijnvoorschotten	30/09/2017	199.900	23.700	105.000	71.200
	30/09/2018	188.200	62.300	115.400	10.500
Financiële leasingschulden	30/09/2017	2.161	578	1.582	0
	30/09/2018	1.582	1.038	544	0
Investeringskredieten	30/09/2017	9.577	1.890	4.823	2.865
	30/09/2018	7.687	1.360	4.206	2.121
Thesauriebewijzen	30/09/2017	43.000	43.000	0	0
	30/09/2018	50.000	50.000	0	0
TOTAAL	30/09/2017	254.638	69.168	111.405	74.065
	30/09/2018	247.469	114.698	120.150	12.621

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 zondag 30 september 2018.

(000 EUR)	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend op meer dan 5 jaar	Total
Op 30/09/2017	71.928	118.291	74.835	265.054
Op 30/09/2018	117.242	125.194	12.939	255.374

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op zondag 30 september 2018 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 290,5 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 2018 en 2025.

Op zondag 30 september 2018 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 102,3 miljoen EUR.

Investeringskredieten:

Op zondag 30 september 2018 beschikt Ascencio over 7,7 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tussen 2018 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 zondag 30 september 2018 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 zondag 30 september 2018 bestaan uit:

- 192.469.000 EUR schulden met variabele rente (zonder rekening te houden met de IRS (Interest Rate Swap)).
- 55.000.000 EUR schulden met vaste rente.

De boekwaarde van de financiële schulden met variabele rente is een benadering van hun reële waarde. Op basis van de financieringsvoorwaarden van Ascencio en van de marktrente per 30 september 2018 wordt de reële waarde van de financiële schulden aan vaste rente geschat op 55.983.000 EUR. Deze raming wordt ter informatie vermeld.

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

Gemiddelde kostprijs van de financiële schulden

Tijdens het boekjaar 2017/2018 is de gemiddelde kost van de schuldenlast (inclusief marges, de bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen, kosten van de kredietopening) verder gedaald en bedraagt:

- 2,69 % na impact van de renteafdekkingsinstrumenten (inclusief rentelasten betaald in het kader van de IRS)
- 1,19 % 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 16: FINANCIËLE INSTRUMENTEN DERIVATEN

De schulden van de vennootschap bestaan op zondag 30 september 2018 voor 77,8 % 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 zondag 30 september 2018, was de afdekking van het renterisico als volgt opgebouwd:

- 23 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 332.500.000 EUR, waarvan 112.500.000 EUR op 30/09/2018 effectief gebruikt werden en 220.000.000 later effectief zullen zijn.
- 6 CAP's met een notioneel bedrag van 90.000.000 EUR, waarvan 55.000.000 EUR effectief gebruikt waren op 30/09/2018 en 35.000.000 EUR op latere datum effectief worden.

Op basis van de financiële schuldenlast op 30 september 2018 en van de renteafdekkingsinstrumenten die op dezelfde datum actief worden gebruikt, bedraagt de afdekkingsratio² 89,9 %.

² Afdekkingsratio = (Schulden met vaste rentevoet + Notioneel bedrag van de IRS-contracten + Notioneel bedrag van de CAP's) / Totale financiële schuld.
De afdekkingsratio is een APM gebruikt door Ascencio. De berekeningswijze van deze APM staat vermeld aan het einde van dit financieel verslag.
Het gaat hierbij niet om de indicator bedoeld in artikel 8 van de GVV-wet.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlottende rente	Referentierentevoet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						30/09/2018	30/09/2017
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands Euribor	-106	-318
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands Euribor	-53	-160
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-302	-463
IRS	10.000	03/07/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-302	-463
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-638	-850
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-2.863	-3.616
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands Euribor	-203	-191
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands Euribor	-86	-77
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	3-maands Euribor	-73	-81
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands Euribor	-120	-75
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	38	62
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	58	78
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	49	77
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	70	83
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	196	213
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	74	96
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	0	12
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	3-maands Euribor	-21	21
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-25	-22
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	7	10
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	20	26
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	23	23
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	10	0
IRS (*)	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	-	-
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	-	-
Aangekochte CAP	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	3-maands Euribor	8	47
Aangekochte CAP	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	3-maands Euribor	0	1
Aangekochte CAP	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands Euribor	0	9
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands Euribor	0	8
Aangekochte CAP	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	3-maands Euribor	0	5
Aangekochte CAP	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	1-maand Euribor	0	2

(*) IRS afgesloten 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.

Per zondag 30 september 2018 werd bij het financiële resultaat een opbrengst van 3,29 miljoen EUR (tegenover een opbrengst van 6,58 miljoen EUR per zaterdag 30 september 2017) geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen hedge accounting in de zin van IAS 39 wordt toegepast. Dit element van het resultaat heeft geen gevolgen voor de kasstromen van de vennootschap.

Op de uiteindelijke vervaldatum van elk financieel instrument zal de waarde gelijk zijn aan nul en zullen de variaties in de reële waarde die van het ene tot het andere boekjaar werden vastgesteld, volledig in het resultaat zijn verwerkt.

Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een verdere daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jaarsrente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten ten belope van 1.620.000 EUR.

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

Deze financiële instrumenten zijn allemaal afgeleide producten (derivaten) van "niveau 2" in de zin van IFRS 7.

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

- Vervallend binnen één jaar : 2.015.000 EUR
- Vervallend binnen één tot vijf jaar : 7.529.000 EUR
- Vervallend op meer dan vijf jaar : 771.000 EUR

TOELICHTING 17: ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.793	8.302
Overige	2.083	2.014
TOTAAL	6.876	10.316

De rubriek "Overige" bestaat voornamelijk uit ontvangen huurgaranties.

TOELICHTING 18: 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:
 - 30/09/2017: 539.000 EUR
 - 30/09/2018: 661.000 EUR
- Het geschatte bedrag van de exit-taks die zou verschuldigd zijn wanneer dochtervennootschap Rix Retail SA zou opgaan in Ascencio bedraagt 2.696.000 EUR.

TOELICHTING 19: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Leveranciers	4.659	5.560
Huurders	990	732
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.188	2.519
TOTAAL	7.837	8.811

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

TOELICHTING 20: OVERLOPENDE REKENINGEN VAN DE VERPLICHTINGEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	139	35
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.533	1.565
Overige	0	0
TOTAAL	1.671	1.600

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

TOELICHTING 21: HUURINKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Huur	41.252	41.009
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-298	-227
Huurvoordelen (incentives)	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0
TOTAAL	40.954	40.782

TOELICHTING 22: MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-19	-331
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	69	1
TOTAAL	50	-330

TOELICHTING 23: RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.502	2.277
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.990	3.891
TOTAAL	6.493	6.168

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

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.486	-2.389
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.182	-3.889
TOTAAL	-6.668	-6.278

TOELICHTING 25: TECHNISCHE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Recurrente technische kosten		
- Herstellingen	-525	-690
- Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
- Verzekeringspremies	0	0
Niet recurrente technische kosten		
- Grote herstellingen	-110	-308
- Schadegevallen	0	0
TOTAAL	-635	-998

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 26: COMMERCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Makelaarscommissies	-60	-87
Publiciteit en Marketingkosten met betrekking tot de gebouwen	-41	-7
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-23	-68
TOTAAL	-124	-162

TOELICHTING 27: BEHEERKOSTEN VASTGOED

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
(Externe) beheervergoedingen	-115	-108
Interne beheerkosten van de gebouwen	-1.048	-865
TOTAAL	-1.163	-973

TOELICHTING 28: ANDERE VASTGOEDKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Verzekeringen	-57	-36
Taksen en belastingen ten laste van de vennootschap	-39	-63
Vastgoedrenting, erfpachtrecht, huurlasten	-219	-181
Overige	0	0
TOTAAL	-315	-280

TOELICHTING 29: ALGEMENE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Personeelskosten	-1.009	-975
Vergoeding van de Statutaire zaakvoerder	-897	-858
Bestuurdersvergoedingen	-214	-147
Werkingskosten	-534	-596
Erelonen	-1.358	-460
Taks op instellingen voor collectieve belegging (icb's)	-310	-295
Afschrijvingen	-61	-65
TOTAAL	-4.383	-3.397

De stijging 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 0,83 miljoen EUR.

TOELICHTING 30: ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Andere operationele opbrengsten	7	13
Andere operationele kosten	-21	-3
TOTAAL	-15	10

TOELICHTING 31: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Minderwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	-15	0
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
TOTAAL	-15	0

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)	3.513	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-3.527	0
TOTAAL	-15	0

TOELICHTING 32: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.906	14.254
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.765	-5.681
TOTAAL	4.141	8.573

TOELICHTING 33: FINANCIËLE INKOMSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Geïnde interesten en dividenden	0	3
TOTAAL	0	3

TOELICHTING 34: NETTO INTERESTKOSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
(-) Nominale rentelasten op leningen	-2.592	-2.849
(-) Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden	0	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.779	-4.316
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3.779	-4.316
(+) Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
(-) Andere interestkosten	0	0
TOTAAL	-6.370	-7.165

TOELICHTING 35: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Bankkosten en andere commissies	-410	-370
TOTAAL	-410	-370

TOELICHTING 36: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.292	6.584
TOTAAL	3.292	6.584

TOELICHTING 37: VENNOOTSCHAPSBELASTING

	30/09/2018	30/09/2017
MOEDERVENNOOTSCHAP		
Resultaat vóór belastingen	34.263	41.529
Vrijgesteld resultaat ingevolge het fiscaal statuut dat van toepassing is op de vennootschap	-34.263	-41.529
Belastbaar resultaat	0	0
Belasting tegen het gewone tarief	0	0
Andere belastingen	-108	-145
Uitgestelde belastingen	-122	-187
DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN		
Opeisbare belastingen	-297	-312
TOTAAL	-526	-644

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

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

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

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

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

TOELICHTING 38: RESULTAAT PER AANDEEL

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

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

	30/09/2018	30/09/2017
Nettoresultaat van het boekjaar (000 EUR)	34.024	41.197
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop	6.595.985	6.497.594
Resultaat per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)	5,16	6,34

Het gewogen gemiddeld aantal aandelen van het boekjaar afgesloten op zondag 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 %.

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

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

TOELICHTING 39: 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)	30/09/2018	30/09/2017
Huurinkomsten		
Mestdagh NV	3.979	4.020
Equilis NV	72	70
Aankopen van diensten		
Equilis NV	0	0
Vergoeding van de zaakvoerder	897	858
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	214	147
Activa		
Handelsvorderingen Mestdagh NV	409	441
Handelsvorderingen Equilis NV	20	9

De vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder zijn vermeld in Toelichting 40 hierna.

TOELICHTING 40: VERGOEDING VAN HET MANAGEMENT

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio NV is vastgelegd op 4% van het uitgekeerd brutodividend, zijnde 897.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (858.000 EUR voor het vorige boekjaar). Dat bedrag wordt pas na de Gewone algemene vergadering van Ascencio CVA uitbetaald.

De basisvergoeding en het presentiegeld dat Ascencio NV heeft uitbetaald aan de bestuurders voor hun aanwezigheid op de zittingen van de raad van bestuur, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité bedroegen 214.000 EUR voor het afgelopen boekjaar (tegenover 147.000 EUR voor 2016/2017). 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 800.000 EUR.

TOELICHTING 41: DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	Directe deelneming	Indirecte deelneming
ETUDIBEL S.A. - Avenue Jean mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 883 633 970	100%	Nihil
RIX RETAIL S.A. - Avenue Jean mermoz 1 Bte 4 - 6041 Gosselies Numéro d'entreprise BE 536 582 323	100%	Nihil
SCI CANDICE BRIVES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI ECHIROLLES GRUGLIASCO - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI HARFLEUR 2005 - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI KEVIN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI LA PIERRE DE L'ISLE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI MAS DES ABEILLES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI ZTF ESSEY LES NANCY - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI CANNET JOURDAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI DE LA COTE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI DU ROND POINT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI SEYNOD BARRAL - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI CLERMONT SAINT JEAN - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI SAINT AUNES RETAIL PARK - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI LES HALLES DE CRECHES - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI LES HALLES DE LOZANNE - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI LES PORTES DU SUD - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI GUYANCOURT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI TESTE DE BUCH - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SCI VIRIAT - Tour Opus 12 - La Défense 9 77 Esplanade du Général de Gaulle - 92914 Paris La Défense - France	100%	Nihil
SAU ASCENCIO IBERIA Calle Hermosilla 11 Planta 3A - 28001 Madrid - Espagne	100%	Nihil

TOELICHTING 42: VERGOEDING VAN DE COMMISSARISSEN

(000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
Audit van de rekeningen	44	42
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten	11	5
TOTAAL	55	47

TOELICHTING 43: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2018

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 31 januari 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 30 september 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio SCA uitgevoerd gedurende 11 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van 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 2018 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de staat van het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 631.258 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 34.024 (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 2018 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

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

Kernpunten van de controle**Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde ?****Waardering van vastgoedbeleggingen**

- Op 30 september 2018 bezit en beheert Ascencio een portefeuille van vastgoedbeleggingen met een waarde van EUR 619 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 portefeuille omvat verhuurde gebouwen alsook gebouwen in aanbouw.
- 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.

- 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 portefeuilprestaties, de belangrijkste veronderstellingen en beoordelingen, met name voor kapitalisatiepercentages en huurprijzen, 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.

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 zijn 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 zijn 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.

Verlag betreffende de 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) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (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

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeen met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

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

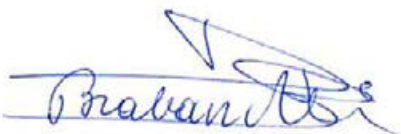
Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

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, 20 december 2018



De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

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

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

ACTIVA (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	41
C Vastgoedbeleggingen	443.983	442.311
D Andere materiële vaste activa	1.168	1.102
E Financiële vaste activa	106.286	98.461
F Vorderingen financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen – activa	0	0
TOTAAL VASTE ACTIVA	551.437	541.915
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	0	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	3.478	2.787
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.289	52.012
F Kas en kasequivalenten	2.227	2.457
G Overlopende rekeningen	168	147
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	56.162	57.403
TOTAAL ACTIVA	607.599	599.317

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (000 EUR)	30/09/2018	30/09/2017
EIGEN VERMOGEN		
A Kapitaal	38.659	38.069
B Uitgiftepremies	253.353	248.975
C Reserves	37.825	17.875
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	42.945	30.522
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-10.221	-10.389
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-7.743	-14.327
<i>m. Andere reserves</i>	12.843	12.070
D Nettoresultaat van het boekjaar	34.024	41.197
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	363.862	346.116
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	121.942	176.042
A Voorzieningen	21	105
B Langlopende financiële schulden	116.044	166.568
<i>a. Kredietinstellingen</i>	115.500	165.000
<i>b. Financiële leasing</i>	544	1.568
C Andere langlopende financiële verplichtingen	5.216	8.831
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E Andere langlopende verplichtingen	0	0
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	661	538
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	121.796	77.159
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	113.338	67.293
<i>a. Kredietinstellingen</i>	62.300	23.700
<i>b. Financiële leasing</i>	1.038	593
<i>c. Andere</i>	50.000	43.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.885	8.282
<i>a. Exit taks</i>	0	0
<i>b. Andere</i>	6.885	8.282
E Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	1.574	1.584
TOTAAL VERPLICHTINGEN	243.739	253.201
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	607.599	599.317

(000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
I	Huurinkomsten	29.609	29.847
III	Met verhuur verbonden kosten	24	-185
NETTO HUURRESULTAAT		29.633	29.662
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.590	4.339
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.707	-4.433
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	58	-44
VASTGOEDRESULTAAT		29.574	29.524
IX	Technische kosten	-382	-737
X	Commerciële kosten	-82	-97
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-302	-261
XII	Beheerkosten vastgoed	-1.143	-951
XIII	Andere vastgoedkosten	-106	-122
VASTGOEDKOSTEN		-2.015	-2.168
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		27.559	27.356
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-4.204	-3.225
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	425	366
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		23.779	24.498
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-15	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	783	6.159
OPERATIONEEL RESULTAAT		24.547	30.657
XX	Financiële inkomsten	9.367	8.901
XXI	Netto interestkosten	-5.918	-6.677
XXII	Andere financiële kosten	-383	-349
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6.650	8.997
	- Variatie in de waarde van afdekkingsinstrumenten	3.292	6.584
	- Aandeel van de variatie in de waarde van financiële deelnemingen in verband met onroerende goederen	3.358	2.413
FINANCIEEL RESULTAAT		9.716	10.872
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		34.263	41.529
XXV	Vennootschapsbelasting	-239	-332
XXVI	Exit taks	0	0
BELASTINGEN		-239	-332
NETTORESULTAAT		34.024	41.197
Nettoresultaat vóór en na verwatering (EUR/aandeel)		5,16	6,34

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
I	NETTORESULTAAT	34.024	41.197
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING		
A	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	168	0
B	Andere elementen van het globaal resultaat ^(*)	26	-113
GLOBAAL RESULTAAT		34.219	41.084

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

VOORGESTELDE VERWERKING (000 EUR)		30/09/2018	30/09/2017
A	NETTORESULTAAT	34.024	41.197
B	TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES	11.598	19.755
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	4.141	8.572
	- boekjaar	4.141	8.572
	- 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 (-)	3.292	6.584
	- boekjaar	3.292	6.584
	- vorige boekjaren	0	0
6.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
	- boekjaar	0	0
	- vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	4.165	4.599
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13, §1, AL. 1	12.334	21.033
D	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL - ANDERE DAN C	10.093	409

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 vastgoedvenootschappen.		30/09/2018 (000 EUR)	30/09/2017 (000 EUR)
STATUTAIR NETTORESULTAAT		34.024	41.197
(+)	Afschrijvingen	61	65
(+)	Waardeverminderingen	-24	185
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële deelnemingen)	-3.358	-2.413
(+/-)	Andere niet-monetaire bestanddelen (Variatie in de waarde van financiële instrumenten)	-3.292	-6.584
(+/-)	Andere niet-monetaire resultaten (Andere niet-monetaire bestanddelen)	0	0
(+/-)	Resultaat verkoop vastgoed	15	0
(+/-)	Variaties in de reële waarde van vastgoed	-783	-6.159
= GECORRIGEERD RESULTAAT (A)		26.643	26.291
(+/-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden ⁽¹⁾ op vastgoed	-3.749	0
(-)	Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0	0
(+)	Gerealiseerde meerwaarden ^(*) op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar	0	0
= NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN DE VERPLICHTE UITKERING (B)		-3.749	0
TOTAL ((A + B) x 80%)		18.315	21.033
(-)	DALING VAN DE SCHULDENLAST	-5.982	0
UITKERINGSVERPLICHTING		12.334	21.033
UITGEKEERD BEDRAG		22.426	21.442
⁽¹⁾ Ten opzichte van de aanschafwaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.			
% VAN HET UITGEKEERDE UITKEERBARE BEDRAG		84,17%	81,56%

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2016	37.271	242.240	13.511	-10.389	-14.489	9.486	40.237	317.867
Dividenduitkering							-12.799	-12.799
Toevoeging aan de reserves			15.005		162	4.703	-19.870	0
Kapitaalsverhoging	797	6.735					-7.568	-36
Nettoresultaat							41.197	41.197
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-113					-113
Herindeling van de reserves			2.119			-2.119		0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 30/09/2017	38.069	248.975	30.522	-10.389	-14.327	12.070	41.197	346.116

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepremies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2017	38.069	248.975	30.522	-10.389	-14.327	12.070	41.197	346.116
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
STAND PER 30/09/2018	38.659	253.353	42.945	-10.221	-7.743	12.843	34.024	363.861

* 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.

		30/09/2018	30/09/2017
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		6.370	7.165
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		331	294
Kosten van de kredietopening		37	34
Variatie in de reële waarde van de CAP		62	0
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	6.800	7.493
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	253.138	254.639
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A / B	2,69%	2,94%

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)		30/09/2018	30/09/2017
Financiële schulden aan vaste rente		55.000	56.784
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		112.500	120.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		55.000	40.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	222.500	216.784
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		24.969	37.854
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	247.469	254.638
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	89,91%	85,13%

OPERATIONELE MARGE**Definitie:**

Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

De bestanddelen van deze APM hebben betrekking op de voorbije periode op de afsluitdatum.

Toepassing:

Deze APM meet de operationele rentabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.

Reconciliatie:

De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder

		30/09/2018	30/09/2017
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	33.912	34.216
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	40.954	40.782
OPERATIONELE MARGE	= A / B	82,8%	83,9%



*“De voedingssector is een deel van ons DNA (30 % van de vastgoedportefeuille van Ascencio). De Franse winkelketen **#GrandFrais**, met als belangrijkste activiteit de verkoop van kwaliteitsvolle verse voedingswaren, maakt 12 % uit van onze vastgoedportefeuille en werd in 2018 wederom verkozen als de favoriete winkelketen van de Fransen”.*

Risico- factoren



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

1. MARKTRISICO'S

De algemene evolutie van de economische conjunctuur, beschouwd als systeemrisico, heeft gevolgen 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). 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
<p>De economische conjunctuur Aanzienlijke verslechtering van de economische conjunctuur.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand. 2. Daling van de huurprijzen: druk op de huurprijzen tijdens de onderhandeling van nieuwe huurovereenkomsten of (her)onderhandeling van lagere huurprijzen vóór de vervaldag van de overeenkomsten. 3. Bevriezing van de indexering van de huurprijzen. 4. Insolventie en/of faillissement van de huurders. 5. Daling van de reële waarde van het vastgoed. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Behoud van een permanente dialoog met de huurders om oplossingen te vinden die de belangen van elk van de betrokken partijen beschermen. Hiervoor beschikt Ascencio over een dynamisch team, met beheerders en property managers. 2. Regionale diversificatie van de gebouwen. 3. Sectorale diversificatie: voeding, doe-het-zelf, kleding, vrije tijd. 4. Gemiddelde markthuursprijs. 5. Defensief karakter van de voedingssector binnen de portefeuille van Ascencio.
<p>De markt van het commercieel vastgoed Daling van de vraag naar commercieel vastgoed, leegstand, druk op de huurvoorwaarden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de bezettingsgraad. 2. Daling van de huurinkomsten. 3. Verhoging van de kosten verbonden met leegstand (kosten en belasting op niet-verhuurde panden) en marketingkosten. 4. Daling van de reële waarde van het vastgoed. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opvolging van de concurrentie in de sector. 2. Investeringsstrategie gericht op de verwerving van uitstekend gelegen sites ('prime locations') en de verjonging van de vastgoedportefeuille door het verwerven van vooral nieuwe of recente projecten die representatief zijn voor de nieuwe generatie retailparken in de periferie. 3. Permanente verbetering van de problematiek van de toegankelijkheid, de zichtbaarheid en de commerciële aantrekkelijkheid. 4. Flexibele speler op de commerciële vastgoedmarkt als antwoord op de noden van de klanten.
<p>E-commerce</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de vraag naar huurpanden en grotere leegstand. 2. Daling van de huurprijzen: druk op de huurprijzen tijdens de onderhandeling van nieuwe huurovereenkomsten of (her)onderhandeling van lagere huurprijzen vóór de vervaldag van de overeenkomsten. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Constante strategische reflectie. 2. Nabijheid tot huurders die het begrip 'omnichannel' integreren in bestaande winkels. 3. Winkelunits in modulevorm en aanpassingsmogelijkheden van de sites en de parkings. 4. Veerkracht van de voedingssector. 5. Proactief verhuurmanagement. 6. Marketing van de sites.
<p>Deflatierisico De huurovereenkomsten van Ascencio worden in België aangepast aan de Gezondheidsindex, in Frankrijk aan de 'Indice des coûts de construction' ('Index van de bouwkosten') of de 'Indice des loyers commerciaux ('ILC')' ('Index van de handelshuurprijzen') en in Spanje op basis van de Index van de Consumptieprijzen ('IPC'), zodat deze inkomsten blootgesteld zijn aan het deflatierisico.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verslechtering van het nettoresultaat van de Vennootschap. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wanneer de wet het toelaat beschermt Ascencio zich contractueel tegen het risico van negatieve indexering en wordt in haar huurovereenkomsten een clause met een "bodemuursprijs" ingelast.
<p>Liquiditeitsrisico van het Ascencio-aandeel Het aandeel Ascencio kampt nog steeds met een beperkte liquiditeit. Voor meer informatie over de liquiditeit van het aandeel verwijzen we naar het hoofdstuk "Ascencio op de beurs" in dit jaarverslag.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Moeilijke toegang tot de kapitaalmarkt. 2. Imagoschade. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Frequentie contacten met de kapitaalmarkt via financiële analisten of deelname aan roadshows om de Vennootschap beter bekend te maken bij de institutionele beleggers en het grote publiek. 2. Doorlopende notering van het aandeel en invoering van een contract van "liquidity provider" met Bank Degroof Petercam en Kempen. 3. Opbouwen van een vertrouwensrelatie met de bestaande aandeelhouders.

¹ Dankzij dit contract kan men toezicht uitoefenen op de verhandeling van de effecten en eventueel ingrijpen om zoveel mogelijk te vermijden dat een toevallig en voorbijgaand onevenwicht tussen vraag en aanbod zou leiden tot belangrijke en ongerechtvaardigde koersschommelingen.

2. OPERATIONELE RISICO'S

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

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN
<p>Strategie</p> <p>Ongeschikte investeringskeuzes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verwachte rendementen worden niet bereikt. 2. Portefeuille beantwoordt niet aan de vraag. 3. Leegstand. 4. Daling van de reële waarde van de portefeuille. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bepaling en uitvoering van een duidelijke en samenhangende investeringsstrategie. 2. Ervaring van de bestuurders en van de directie. 3. Procedure voor de geïnformeerde goedkeuring van de investeringen door de raad van bestuur op advies van het investeringscomité. 4. Strategische analyse van de risico's verbonden aan elke verwerving. 5. Beoordeling en interne en externe audit van elk verwervingsdossier.
<p>Analyse van de investeringen</p> <p>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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Geraamde rendementen worden niet gehaald. 2. Gebouwen beantwoorden niet aan de kwaliteitsnormen en -eisen van de Vennootschap. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Strategische analyse van het vastgoed door de directie en de raad van bestuur. 2. Strikte due diligence van de technische, juridische, financiële, fiscale en milieuaspecten, aangepast aan de marktnormen en de specifieke eigenschappen van elke verwerving. 3. Schatting door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap. 4. Onderhandeling met de verkopende partijen van activa/passiva-garanties en de gebruikelijke specifieke waarborgen.
<p>Projecten in toekomstige staat van oplevering, herontwikkeling of commerciële herbestemming</p> <p>Risico verbonden met de verwerving van projecten in toekomstige staat van oplevering, met het herontwikkelingsbeheer en met het verkrijgen van alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen en/of vergunningen van handelsvestiging.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onmogelijkheid om een bouwtoelating of een uitbatingvergunning te verkrijgen. 2. Niet gerechtvaardigde vertragingen en budgetoverschrijdingen. 3. Faillissement van onderaannemers. 4. Geraamde rendementen worden niet gehaald. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Begeleiding door externe adviseurs gespecialiseerd in herontwikkelingen of wijziging van de commerciële bestemming. 2. Samenwerking met ervaren ondernemingen die voldoende waarborgen qua professionaliteit en solvabiliteit bieden. 3. Ascencio investeert niet in risicoprojecten. Projecten worden slechts gekocht of aangevat na het verkrijgen van de nodige vergunningen en na de commercialisering van de huuroppervlakte. 4. Onderhandeling met de onderaannemers van voldoende clausules en waarborgen voor de goede afloop van de werken en de oplevering aan de winkelketens.
<p>Risico van negatieve variaties in de reële waarde van vastgoed onder invloed van vraag en aanbod op de huur- en investeringsmarkt</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve gevolgen op het nettoresultaat, op de nettoactiefwaarde (NAW of Net Asset Value - NAV) per aandeel en op de schuld ratio. 2. Impact op het vermogen dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Waardering per kwartaal van de portefeuille door meerdere vastgoeddeskundigen wat desgevallend kan leiden tot corrigerende maatregelen. 2. Investeringsstrategie in topretailzaken (de 'prime' markt) in de periferie, gelegen op kwaliteitslocaties in termen van zichtbaarheid, oppervlakte, verzorgingsgebied, evenals van verkeersinfrastructuur en transportmiddelen die de bereikbaarheid van de locatie verbeteren. 3. Gediversifieerde portefeuille met verschillende types activa die aan verschillende trends onderhevig zijn.

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

3. FINANCIËLE RISICO'S

Ascencio voert een beleid dat erop gericht is haar een brede toegang tot de kapitaalmarkt te verzekeren. De Vennootschap waakt erover dat haar financieringsbehoeften op korte, middellange en lange termijn ingedekt zijn en ziet er tegelijk op toe dat de kosten van haar schuldenlast tot een minimum beperkt blijven.

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

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN
<p>Renterisico</p> <p>Renteschommeling en verhoging van de kredietmarges.</p> <p>Het renterisico heeft enkel betrekking op de schuld met variabele rente.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verhoging van het kostenpercentage van de schulden. 2. Verslechtering van het nettoresultaat van de Vennootschap. 3. Verslechtering van het uit te keren resultaat 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ascencio voert een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van ongeveer 75 % van haar financiële schulden af te dekken over een horizon van meerdere jaren. 2. Diversificatie van de financieringsvormen. 3. Kredieten aan vaste rente en gebruik van renteafdekkingsinstrumenten. 4. Regelmatige spreiding van de vervaldagen van de aangegane kredietovereenkomsten. <p>De maatregelen om het renterisico en de schommeling van kredietmarges te beperken komen uitvoerig aan bod in de Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarverslag.</p>
<p>Liquiditeitsrisico</p> <p>Onbeschikbaarheid van de financiering of van de gewenste looptijd.</p> <p>Dit risico moet samen gezien worden met het risico van vervroegde opzegging van de kredietlijnen in geval van niet-naleving van de convenanten, met name die over de schuldratio van een 'GVV', die zoals hierna toegelicht vastgesteld is op 65 %.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De niet-vernieuwing of opzegging van de bestaande kredietlijnen, met als gevolg extra herstructureringskosten en eventueel hogere kosten die aan de nieuwe kredieten verbonden zijn. 2. Onmogelijkheid tot financiering van de verwervingen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt. 3. Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voorzichtig financierings- en renteafdekkingsbeleid. 2. Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervaldagen (kredietlijnen, thesauriebewijzen, investeringskredieten, financiële leasingschulden). 3. Spreiding van de bankrelaties. 4. Strikt thesauriebeleid. 5. Degelijke referentieaandeelhouders.
<p>Risico's verbonden aan tegenpartijen</p> <p>Insolventie van de financiële of bancaire tegenpartijen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onmogelijkheid tot financiering van de verwervingen, hetzij tegen hogere kosten wat tot een daling van de geschatte rentabiliteit leidt. 2. Aanzet tot de verkoop van activa onder niet-optimale omstandigheden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diversificatie van de financieringsbronnen en -vormen in combinatie met een spreiding van de vervaldagen (kredietlijnen, thesauriebewijzen, investeringskredieten, financiële leasingschulden). 2. Spreiding van de bankrelaties.
<p>Afdekkingsinstrumenten</p> <p>Risico van variatie in de reële waarde van de afgeleide producten die tot doel hebben het renterisico in te dekken.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexiteit, volatiliteit en mogelijke forse schommeling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en impact op de NAV zoals gepubliceerd in IFRS² en op het resultaat. 2. Tegenpartijrisico. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De schommeling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten is een niet-gerealiseerd en niet-cash-element en wordt afzonderlijk in de rekeningen opgenomen om de analyse ervan te vergemakkelijken. 2. Alle producten worden aangehouden met het oog op afdekking en niet voor speculatieve doeleinden.

² 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).

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN
<p>Wisselkoersrisico</p> <p>Risico op koersschommelingen voor valuta buiten de eurozone.</p>	<p>Ascencio investeert uitsluitend in België, Frankrijk en Spanje. Alle huurprijzen en kredieten zijn uitgedrukt in euro. De Vennootschap loopt bijgevolg geen enkel valutarisico.</p>	<p>NVT.</p>
<p>Risico verbonden aan de verplichtingen die deze kredietovereenkomsten inhouden</p> <p>De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar kredietovereenkomsten zouden worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichte vervroegde terugbetaling met zich meebrengen, in het geval ze de verbintenissen die werden aangegaan bij de ondertekening van deze overeenkomsten niet zou nakomen, met name inzake bepaalde financiële ratio's (covenanten).</p>	<p>1. Eventuele opzegging van de kredietovereenkomsten in geval van niet-naleving van de covenanten en dus extra herfinancieringskosten.</p>	<p>1. De Vennootschap onderhandelt met haar tegenpartijen marktconforme covenanten die overeenstemmen met haar inschatting van de evolutie van deze parameters.</p>
<p>Artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen</p> <p>In het kader van dit artikel kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Er mag immers geen uitkering gebeuren indien op de afsluitdatum van het boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle uitkeerbare reserves.</p>	<p>1. Beperkt dividendrendement voor de aandeelhouder.</p>	<p>1. Erop toezien dat de winst van de Vennootschap gehandhaafd blijft of zelfs stijgt. 2. Een deel van de gerealiseerde winst regelmatig overboeken naar de reserves.</p> <p>Voor meer informatie over de berekening van artikel 617 en de resterende marge verwijzen we naar het hoofdstuk 'Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening' in dit jaarverslag.</p>

4. RISICO'S VERBONDEN AAN REGELGEVING

Ascencio is een gereguleerde vastgoedvennootschap en moet haar vergunning behouden om te kunnen genieten van het gunstige fiscale statuut. Bovendien moet de Vennootschap het wetboek van vennootschappen naleven evenals specifieke regelgeving op het vlak van stedenbouw en milieu, zowel in België als in Frankrijk en Spanje. Aangezien Frankrijk noch Spanje het land van herkomst van Ascencio zijn, laat de Vennootschap zich in het kader van haar activiteiten en de geldende wetgeving bijstaan door lokale specialisten.

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

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN
Régime SIR Het GVV-stelsel. Niet-naleving van het wettelijke GVV-stelsel/SIIC-statuut of wijziging van de toepasselijke regels.	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van vergunning en daarmee gepaard gaand verlies van het stelsel van fiscale transparantie. Niet-naleving van de convenanten en verplichting tot vervroegde terugbetaling van de kredieten. Negatieve impact op de resultaten en/of op de NAW. 	<ol style="list-style-type: none"> Professionele houding van de teams en toezicht op de naleving van de wettelijke verplichtingen. Permanente dialoog met de marktautoriteit in het kader van het prudentieel toezicht. Deelname van de Vennootschap aan organisaties die de GVV-sector vertegenwoordigen, waaronder met name Be-REIT. Voortdurende opvolging in nauwe samenwerking met gerenommeerde advocatenkatoeren en fiscalisten.
Wijziging van de internationale verslagleggingsregels (IFRS')	<ol style="list-style-type: none"> Invloed op de rapportering, de eisen op het vlak van kapitaal en het gebruik van financiële producten. 	<ol style="list-style-type: none"> Voortdurende opvolging van de evolutie ter zake en beoordeling van de impact ervan. Frequente bespreking van deze evoluties met de commissaris van de Vennootschap.
Modifications de la législation fiscale Wijziging van de fiscale wetgeving Elke wijziging van de fiscale wetgeving kan een impact hebben voor de Vennootschap.	<ol style="list-style-type: none"> Mogelijke invloed op de aankoop- of verkoopprijs. Mogelijke impact op de bepaling van de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAW. 	<ol style="list-style-type: none"> Voortdurende opvolging van wetwijzigingen 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.
Wijzigingen van de wetgeving inzake handelsvestiging en stedenbouw	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ol style="list-style-type: none"> 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 wijzigingen van de milieuwetgeving	<ol style="list-style-type: none"> Mogelijk negatieve impact op de reële waarde van de gebouwen en dus op de NAW. Eventuele saneringskosten. 	<ol style="list-style-type: none"> Voortdurende opvolging van de wetgevende evolutie in deze domeinen en indien nodig ondersteuning door gespecialiseerde consultants. Op milieuvlak is het de vervuiler die aansprakelijk is voor de vervuiling. Door haar activiteit verricht Ascencio geen enkele vervuilende activiteit en is de huurder aansprakelijk voor nieuwe vervuiling. De strengere eisen in de regionale wet- en regelgeving zouden echter tot gevolg kunnen hebben dat de kosten voor het opruimen van de vervuiling worden opgelegd aan degene die de zakelijke rechten bezit. Bij haar verwervingen besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan deze kwesties. De Vennootschap doet een beroep op de diensten van gespecialiseerde ondernemingen om mogelijke problemen in kaart te brengen en de omvang van de te nemen bijstuuringsmaatregelen te bepalen zodat die meegerekend kunnen worden in de uiteindelijke aankoopprijs.

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN
<p>Mogelijke wijzigingen van de regelgeving</p> <p>Een nieuwe wetgeving of regelgeving kan in voege treden of aangepast worden. Bovendien kan elke wetgeving of regelgeving in de toepassing ervan op een nieuwe manier geïnterpreteerd worden door de autoriteiten of rechtbanken.</p>	<p>1. Negatieve invloed op de activiteiten van de Vennootschap, op haar resultaat, rentabiliteit en in het algemeen op haar financiële situatie.</p>	<p>1. Voortdurende opvolging van de wetgevende evoluties en indien nodig ondersteuning door gespecialiseerde consultants.</p> <p>2. Deelname aan diverse organisaties die de vakmensen uit de sector groeperen en lobbying.</p>

5. OVERIGE RISICO'S

BESCHRIJVING VAN HET RISICO	POTENTIËLE IMPACT	VERZACHTENDE FACTOREN
<p>Risico verbonden aan de teamleden</p> <p>Risico verbonden aan het onverwacht vertrek van een medewerker.</p>	<p>1. Negatief impact op de ontwikkeling en de groei van de Vennootschap.</p> <p>2. Tijdelijke verstoring van de organisatie van de Vennootschap.</p>	<p>1. Personeelsbeleid gericht op persoonlijke ontwikkeling, en op de waarden van de onderneming.</p> <p>2. Opzetten van een systeem van back en permanente beschikbaarheid.</p> <p>3. Kennisdeling.</p>
<p>IT-risico</p> <p>Informaticasystemen waarin bepaalde informatie voor het betrokken personeel niet op het juiste moment beschikbaar is.</p>	<p>1. Mogelijk impact op de operationele reactietijd.</p> <p>2. Verlies van informatie.</p> <p>3. De beperking van het automatisch factureringssysteem.</p>	<p>1. Bedrijfscontinuïteitsplan in ontwikkeling.</p> <p>2. Permanente monitoring en interne controle en handmatige dubbele controle.</p> <p>3. Invoering van de beveiliging van de databanken.</p> <p>4. Halfjaarlijkse beoordeling van de systemen door een externe consultant.</p>



In Spanje, opsplitsing van commerciële ruimte op vraag van **#Worten**, wat de komst van een nieuw merk voor dieren **#Kiwoko**, mogelijk maakte. Hier, Worten-winkel in Madrid.

*“Wij zijn sterk bezig met de evolutie van commerciële concepten. De gemakkelijke **#modulariteit** van onze handelspanden laat ons toe om onze klanten in hun **#flexibiliteit** te begeleiden om hun commerciële ruimte te vergroten of in te krimpen”.*

Algemene informatie



Identificatie

NAAM

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

OPRICHTING, RECHTSVORM EN BEKENDMAKING

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

De gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

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

Het bureau van Ascencio in Frankrijk is gevestigd op volgend adres: Tour Opus 12 – La Défense 9 – Esplanade du Général de Gaulle 77 – 92914 Paris La Défense.

MAATSCHAPPELIJK DOEL - ARTIKEL 4 VAN DE STATUTEN

De Vennootschap heeft uitsluitend tot doel:

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

Onder vastgoed moet worden verstaan:

- i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die uitsluitend of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- iii. de optierechten op vastgoed;
- iv. de aandelen van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschappen of institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;
- v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in financiële leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi. de aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. de rechten van deelnemingen in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;
- viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de

belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts", verkort REIT's);

- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de overdracht, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

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

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

De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in financiële leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in financiële 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 36.223.380 EUR, op de datums en volgens de nadere regels die worden vastgelegd door de statutaire zaakvoerder overeenkomstig artikel 603 van het wetboek van vennootschappen en de GVV-regelgeving.

De statutaire zaakvoerder heeft driemaal gebruik gemaakt van de machtiging die hem hiervoor werd verleend waardoor het saldo van het toegestane kapitaal op de datum waarop dit jaarverslag wordt opgemaakt 33.744.078 EUR bedraagt.

De nominale waarde van een aandeel bedraagt 6 EUR.

ALGEMENE VERGADERINGEN

De jaarlijkse algemene vergadering komt elk jaar bijeen op 31 januari om 14.30 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 plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De Vennootschap moet deze bijkomende te behandelen onderwerpen of voorstellen tot besluit uiterlijk op de tweeëntwintigste (22^{ste}) 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^{de}) 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^{de}) 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^{de}) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. In aanvulling op de bovenvermelde registratieprocedure moeten de aandeelhouders Ascencio uiterlijk op de zesde (6^{de}) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering per gewone brief, per fax of per e-mail in kennis stellen van hun voornemen om de algemene vergadering bij te wonen.

Overeenkomstig artikel 533*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) of op eenvoudig verzoek bij de Vennootschap.

De aandeelhouders die zich willen laten vertegenwoordigen moeten de hierboven beschreven registratie- en bevestigingsprocedure in acht nemen. Het origineel van het ondertekende formulier op papier moet uiterlijk op de zesde (6^e) dag voorafgaand aan de datum van de vergadering worden verstuurd naar de maatschappelijke zetel van Ascencio.

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

VEREISTE HANDELINGEN OM DE RECHTEN VAN AANDEELHOUDERS TE WIJZIGEN

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

WIJZIGING VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN ASCENCIO NV - ZEGGENSCHAPSWIJZIGING

De aandeelhouders van Ascencio NV hebben elkaar onderling geen recht van voorkoop toegekend op de aandelen.

BEPALING MET BETREKKING TOT DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN, 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 19 december 2016. De statuten zijn beschikbaar ter griffie van de rechtbank van koophandel van Charleroi, ter maatschappelijke zetel van Ascencio alsook op de internetsite www.ascencio.be.

DE COMMISSARIS

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

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

DE VASTGOEDDESKUNDIGEN

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

De deskundigen hebben geen band en geen deelnemingsverhouding met de referentieaandeelhouders, oefenen geen beheersfunctie 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, voorzag 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.

Tot 30 september 2018 zijn de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap:

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

FINANCIËLE DIENSTVERLENING

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

HISTORISCHE INFORMATIE ONDER VERWIJZING

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

De conclusies van de vastgoeddeskundigen, zoals bijgewerkt op het einde van de eerste drie kwartalen, worden overeenkomstig de geldende wetgeving eveneens met verwijzing opgenomen (artikel 47, § 2 van de GVV-Wet).

PLAATSEN WAAR DE DOCUMENTEN VOOR HET PUBLIEK TER INZAGE LIGGEN

De volgende documenten op een fysieke drager worden ingezien op de maatschappelijke zetel of op de internetsite van de Vennootschap: www.ascencio.be.

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

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

Wettelijk kader

STATUUT VAN OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP

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

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

In die hoedanigheid is de Vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014, 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.

Om haar statuut te behouden, respecteert de openbare GVV de door de Wet opgelegde verplichtingen, met name:

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

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

BIJZONDERE REGELGEVING VAN TOEPASSING OP DE OPENBARE GVV

Vastgoedpatrimonium

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

Boekhoudkundige regels

De Europese wetgeving bepaalt dat de openbare GVV's, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationaal geldende IAS/IFRS-regels. Daarenboven moeten de openbare GVV's (en hun eventuele institutionele GV'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 waarden 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 waarden. Dat is onder meer het geval wanneer de openbare GVV aandelen uitgeeft, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat.

Een openbare GVV boekt geen afschrijvingen op haar vastgoedportefeuille.

Payout-ratio

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

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



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

Schulden en zekerheden

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

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

FISCAAL STELSEL

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

De roerende voorheffing op de dividenden die worden uitgekeerd door een openbare GVV is in principe gelijk aan 30 %. Deze roerende voorheffing werkt bevrijdend voor particuliere personen die in België 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 12,75 %.¹ Deze exit-taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten.

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

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

voor 2003 Nr. 2002-1575 van 30 december 2002 - maakt het mogelijk in Frankrijk vastgoedvennootschappen op te richten die onder een gunstig fiscaal stelsel vallen, zoals het Belgische stelsel dat op de Vennootschap van toepassing is.

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

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- de moedervennootschap moet de structuur hebben van een naamloze vennootschap of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan worden toegelaten om genoteerd te worden op een beurs naar EU-recht;
- de hoofdactiviteit van de SIIC is de verhuur van onroerend goed;
- van de aandelen van Ascencio mag niet meer dan 60 % aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen;
- de vennootschap geniet een vrijstelling van vennootschapsbelasting op het deel van de winst dat voortvloeit uit i) de verhuur van gebouwen, ii) meerwaarden op de realisatie van onroerende goederen, iii) meerwaarden op de verkoop van effecten van 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.

¹ Tot 1 januari 2020.

Verklaringen

VERANTWOORDELIJKE PERSOON

De statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA, Ascencio NV, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is aan de avenue Jean Mermoz, 1, Bus 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 2018 geen enkele materiële wijziging heeft voorgedaan in haar financiële of commerciële toestand.

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE BESTUURDERS EN HET EFFECTIEVE MANAGEMENT

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

- werden veroordeeld wegens fraude;
- werden veroordeeld, failliet verklaard, onder sekwestre of in vereffening gesteld;
- het voorwerp zijn geweest van enigerlei strafbaarstelling, aantijging en/of openlijke sanctie uitgesproken door een statutaire of regelgevende instantie, en ook niet door een rechtbank werden verhinderd te handelen in hoedanigheid van lid van een bestuursorgaan, leidinggevend orgaan of toezichhoudend orgaan dan wel inspraak uit te oefenen in het bestuur of de bedrijfsvoering van een emittent.

RECHTSZAKEN EN ARBITRAGES

Tijdens het boekjaar waarop dit verslag betrekking heeft zijn er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages geweest die een invloed van betekenis kunnen hebben of hebben gehad op de financiële situatie of de rentabiliteit van de Vennootschap.

INFORMATIE AFKOMSTIG VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERKLARINGEN

Ascencio verklaart dat de informatie die werd verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de erkende commissaris getrouw en met hun toestemming is weergegeven en dat er, voor zover Ascencio weet en redelijkerwijs heeft kunnen opmaken uit door die partijen gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.





Handelsnaam	ASCENCIO CVA
Statuut	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
Maatschappelijke zetel	Jean Mermozlaan 1 - Gebouw H - Bus 4 - 6041 Gosselies
Adres van het bijkantoor	Tour Opus 12 - La Défense 9 - Esplanade du Général de Gaulle 77 - 92914 Paris La Défense
Telefoon	+32 (71) 91 95 00
Fax	+32 (71) 34 48 96
E-mail	info@ascencio.be
Internetsite	www.ascencio.be
Rechtspersonenregister	Charleroi
Ondernemingsnummer	0881.334.476
Oprichtingsdatum	10 mei 2006
Erkenning als openbare GVV	28 oktober 2014
Duur	Onbepaald
Commissaris	Deloitte - Kathleen De Brabander
Vastgoeddeskundigen	JLL - Cushman & Wakefield - CBRE
Financiële dienst	BNP Paribas Fortis Bank NV
Balansdatum	30 september
Maatschappelijk kapitaal	39.575.910 EUR
Aantal aandelen	6.595.985
Notering	Euronext Brussel
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	619 miljoen EUR
Aantal gebouwen	103
Soort gebouwen	Handelspanden aan stadsrand 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

Chef Financial Officer
michele.delvaux@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

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

Jean Mermozlaan 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



Ascencio SCA
Avenue Jean Mermoz 1
Gebouw H - Bus 4
6041 Gosselies
Tel: +32 (71) 91 95 00
Fax: +32 (71) 34 48 96
Email: info@ascencio.be
www.ascencio.be

