



Ascencio
Financieel
jaarverslag
20¹¹/₁₂

A Inhoud

Risicofactoren	3
Brief aan de aandeelhouders	8
Kerncijfers	9
Profiel & strategie	10
Beheersverslag	12
Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het boekjaar.....	12
Verklaring inzake deugdelijk bestuur.....	13
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 30 september 2012.....	28
Waardeverloop van het aandeel.....	33
Vastgoedverslag	35
Financieel verslag	48
Geconsolideerde jaarrekening.....	48
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening.....	53
Enkelvoudige jaarrekening.....	79
Algemene informatie	82
Identification.....	82
Verklaringen.....	86

Risico factoren

Risico's verbonden aan de economische conjunctuur

De economische conjunctuur die de wereldeconomie doormaakt blijft aanhouden en is niet zonder gevolgen voor de huurders van Ascencio. Ook al lijken de consumptiecijfers in België minder zware klappen te krijgen dan in de overige Europese landen, de marges van talloze winkelketens staan onder druk en de huurders proberen bij hun intrek te onderhandelen over de huurvoorwaarden of lagere huurprijzen af te dwingen¹, soms zelfs vóór het verstrijken van de huurovereenkomst. Ascencio geeft in dat geval de voorkeur aan het opbouwen van een constructieve dialoog om zo een oplossing te vinden die de belangen van alle betrokken partijen veiligstelt. Op regionaal vlak ondervindt Ascencio geen verschil tussen de verschillende regio's waarin ze heeft geïnvesteerd aangezien de Vennootschap bijzondere aandacht besteedt aan de verzorgingsgebieden van al haar onroerende goederen.

De algemene economische vertraging beïnvloedt de omzet van de meeste winkelketens en kan hun financiële draagkracht ondermijnen, vooral dan bij zelfstandige detailhandelaars. Het feit dat de grote winkelketens in de voedingssector de belangrijkste huurders zijn van Ascencio maakt in deze context de vastgoedportefeuille van Ascencio defensiever van aard.

De economische conjunctuur kan niet alleen gevolgen hebben voor de reële waarde van de vastgoedportefeuille en het risico van huurleegstand, maar kan ook de solvabiliteit van onze huurders ondermijnen. Deze risico's worden hieronder nader toegelicht.

Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt en -portefeuille van Ascencio

Risico met betrekking tot de reële waarde van het vastgoed

De portefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De vastgestelde variaties in de reële waarde (niet-gerealiseerde "meerwaarden" of "minderwaarden") worden opgenomen in de resultatenrekening van de vastgoedbevak, in de post "Resultaat op de portefeuille".

De reële waarde van de gebouwen wordt sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de huur- en investeringsmarkt. Wat het specifieke werkterrein van commercieel vastgoed betreft, is de kwaliteit van de ligging van doorslaggevend belang. Deze kwaliteit wordt niet alleen uitgedrukt in termen van zichtbaarheid, oppervlakte en verzorgingsgebied, maar ook qua verkeersinfrastructuur en transportmiddelen die de bereikbaarheid van de locatie verbeteren. Deze factoren worden op gezette tijden getoetst door Ascencio.

Op 30 september 2012 boekt Ascencio, bij gelijkblijvende perimeter, geen aanzienlijke variatie in de reële waarde van haar vastgoed.

Op basis van de waardering van de portefeuille op 30 september 2012 zou een bijkomende variatie in reële waarde van 1% van het vastgoedvermogen een weerslag hebben in een orde van grootte van 3,6 miljoen EUR op het nettoresultaat, 0,86 EUR op de intrinsieke waarde per aandeel en 0,4% op de schuld ratio.

Risico van huurleegstand

De aantrekkingskracht van de gebouwen hangt ook af van de manier waarop de huidige en kandidaat-huurders de kwaliteit, netheid en/of veiligheid gewaarworden van de gebouwen die zij gebruiken of die hun worden aangeboden. Ascencio stelt zich tot taak de nodige herstellings- of renovatiewerken uit te voeren met als doel de huurleegstand te beperken en haar activa zo goed mogelijk te valoriseren. Een ingenieur-architect begeleidt het beheer van de bouw- en renovatieprojecten en waakt over de goede afloop van de werken die worden uitbesteed aan gekwalificeerde externe ondernemingen. Een property team zet zich iedere dag in voor de instandhouding van het volledige vastgoedvermogen en voldoet aan specifieke verzoeken en eisen van huurders. Daarnaast wordt de aantrekkelijkheid van de gebouwen ook in grote mate bepaald door de ligging ervan. Ascencio besteedt bijgevolg bijzonder veel aandacht aan de geografische ligging van de gebouwen waarin de Vennootschap investeert.

Het aantrekken van nieuwe huurders voor leegstaande units is tevens één van de belangrijkste punten van zorg van Ascencio: de Vennootschap roept de hulp in van professionals om zich in deze aanpak te laten bijstaan. De nabijheid van de winkelketens waarop Ascencio zich wil richten maakt het ook mogelijk snel actie te ondernemen bij huurleegstand.

¹ In Frankrijk werden 4 huurovereenkomsten opnieuw onderhandeld

Gezien de ruime spreiding van haar activa over heel België en Frankrijk maakt Ascencio in het kader van haar beleid om nieuwe huurders aan te trekken veelvuldig gebruik van het mechanisme van het open mandaat. Op die manier worden regionale vastgoedmakelaars aangespoord vrijstaande ruimten voor te stellen aan hun eigen klanten, naast de contacten die de nationale makelaars onderhouden met nationale of internationale ketens.

Last but not least besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan haar arbitrage- en verwervingsbeleid. Zo is een van de arbitragecriteria voor vastgoed meer in het bijzonder de bezettingsgraad als maatstaf voor de kwaliteit van dit onroerend goed en de belangstelling die de winkelketens daarvoor hebben. Ascencio geeft bij de verwerving van onroerend goed de voorkeur aan volledig verhuurde activa.

De bezettingsgraad¹ op 30 september 2012 komt uit op 96,9% tegenover 95,9% op 30 september 2011. Dankzij de inspanningen om nieuwe huurders aan te trekken in de leegstaande commerciële units, gecombineerd met het arbitragebeleid en de verwerving van volledig verhuurde panden, is deze bezettingsgraad opnieuw verbeterd in het verlengde van de groeitrend die het afgelopen boekjaar werd opgetekend.

Insolventierisico van de huurders

De solvabiliteit van bepaalde klanten is wankel. De gestelde huurwaarborgen (twee maanduren voor vastgoed met woonbestemming en drie tot zes maanduren voor commercieel vastgoed) zijn mogelijk ontoereikend om alle niet-nagekomen verbintenissen te dekken. Er werden procedures voor de monitoring van vervaltermijnen ingevoerd om snel te reageren op elke betalingsachterstand die wordt vastgesteld. Om de rechten van Ascencio veilig te stellen wordt periodiek vergaderd met advocaten die gespecialiseerd zijn in schuldvordering. Ascencio legt steeds strengere selectiecriteria vast voor haar nieuwe huurders. Dankzij de nabijheid van haar huurders en de periodieke informatie-uitwisseling kan Ascencio vooruitlopen op eventuele financiële problemen en waar nodig duurzame oplossingen uitwerken in nauw overleg met haar huurders. Ascencio ziet daarnaast toe op een diversifiëring van haar huurders, die actief zijn binnen verschillende sectoren, waaronder de voedingssector, de kledingsector, doe-het-zelf, enz.

Op te merken valt dat tijdens het boekjaar geen enkele huurder aangifte van faillissement heeft gedaan, één huurder heeft een procedure voor een gerechtelijke reorganisatie lopen.

Risico's verbonden aan projectontwikkeling en-verwerving

Ascencio investeert in goed gevestigde commerciële locaties en kan zich daardoor een beter beeld vormen van de commerciële interactie ter plaatse. Bovendien

maakt de omzetontwikkeling het mogelijk nauwlettend toe te zien op de financiële gezondheid van de winkelbedrijven die op deze locatie aanwezig zijn.

Wat haar verwervingen betreft past Ascencio strenge due diligence-procedures toe, daarin vaak bijgestaan door externe consultants. Het doel daarvan is beter inzicht te krijgen in en te anticiperen op technische, juridische, administratieve, boekhoudkundige en fiscale problemen die zich kunnen voordoen.

Ascencio investeert eveneens in sites in aanbouw. Deze projecten worden aangekocht nadat de bouwvergunningen zijn uitgereikt en de oppervlakten grotendeels zijn verhuurd. De verkoper wordt verplicht waarborgen te stellen voor de goede afloop van de werken en de oplevering aan de winkelketens.

Risico van grote werken

Ascencio stelt elk jaar een onderhoudsplanning op. Daarin staat een overzicht van alle grote herstellingswerken die op de verschillende locaties gepland zijn, samen met de uitvoeringstermijn volgens een tijdschema waarin rekening wordt gehouden met de noden en eisen van de huurders. Voor deze uitgaven wordt een aanzienlijk jaarbudget uitgetrokken en opgenomen in de cashflowprognoses van de Vennootschap. Deze werken worden uitgevoerd door gespecialiseerde dienstverleners die door de vastgoedbevak worden geselecteerd. De bouwprojecten worden opgevolgd en opgeleverd door de vastgoeddienst van Ascencio.

Risico's verbonden aan de milieuwetgeving

Ascencio ziet nauwlettend toe op de naleving van de wet- en regelgeving. Toch loopt de Vennootschap het risico dat de reglementaire milieuverplichtingen worden overtreden. Bovendien is de Vennootschap ook blootgesteld aan snel veranderende milieurisico's. Nieuwe wet- en regelgevingen kunnen gevolgen hebben voor de rentabiliteit.

De milieurisico's waaraan de Vennootschap als eigenaar van gebouwen is blootgesteld omvatten voornamelijk de risico's van bodemverontreiniging, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van producten die krachtens de geldende wet- en regelgeving verboden zijn, zoals PCB-houdende transformatoren, CFK-houdende koelaggregaten enz. Als dergelijke milieurisico's optreden, kan dat verstrekende financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap (bodemsaneringswerken, asbestverwijderingswerken e.d.).

Normaal gezien rust de aansprakelijkheid voor verontreiniging uit het verleden echter op de huurder die de vervuiling heeft veroorzaakt (het beginstel van 'de vervuiler betaalt'). De strengere eisen in de regionale wet- en regelgeving kunnen echter tot gevolg hebben dat de kosten voor het opruimen

¹ Gemeten naar Estimated Rental Value (ERV) of geschatte huurwaarde drukt de bezettingsgraad het percentage van de huurgelden van de bezette gebouwen uit, vergeleken met de som van de huurgelden van de bezette gebouwen en de ERV van de niet-bezette gebouwen.

van de vervuiling worden opgelegd aan degene die de zakelijke rechten bezit. Bij haar verwervingen besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan deze kwesties. De Vennootschap doet een beroep op de diensten van gespecialiseerde ondernemingen om mogelijke problemen in kaart te brengen en de omvang van de te nemen bijsturingsmaatregelen te bepalen zodat die meegerekend kunnen worden in de uiteindelijke aankoopprijs.

Als gevolg van een verontreiniging die werd vastgesteld, heeft de Vennootschap in november 2009 gerechtelijke stappen ondernomen tegen de verkoper en de exploitant van een locatie met als doel hen te laten veroordelen tot betaling van de kosten voor het opruimen van de vervuiling op de betrokken locatie. Op dit ogenblik worden deze milieuzuiveringskosten geschat op 790.000 EUR. Tot bewaring van haar rechten heeft de vastgoedbevak voor dit bedrag voorzieningen aangelegd in haar rekeningen. De saneringswerken werden nog niet aangevat. Wel werden door een gespecialiseerd studiebureau karakteriseringswerken uitgevoerd om deze vervuiling zo goed mogelijk in kaart te brengen en de vastgoedbevak in staat te stellen zo nodig in te grijpen om haar schade te beperken. Deze locatie buiten beschouwing gelaten, heeft Ascencio tot op heden over het algemeen geen milieuzuiveringskosten gehad.

Risico van vernieling van de gebouwen

Ter beperking van de financiële risico's die ontstaan wanneer haar gebouwen vernield worden door een ernstig schadegeval worden de panden gedekt door diverse verzekeringspolissen (die voorzien in dekking van brandschade, stormschade, waterschade, diefstalschade, huurleegstand door brand enz.).

De polissen worden rechtstreeks gesloten door Ascencio, door de vereniging van mede-eigenaars of door de huurders zelf voor rekening van de verhuurder.

Vergeleken met de reële waarde van de portefeuille die uitkomt op 358 miljoen EUR (terreinen, gebouwen en infrastructuur) zijn de panden volgens het principe van de herbouw-nieuwwaarde gedekt ten belope van 212 miljoen EUR. Dit bedrag moet worden verhoogd met de waarde van de "Grand Frais" winkels (Frankrijk)¹ waarvoor in de verzekeringsovereenkomsten geen kapitaal, maar alleen de oppervlakte wordt vermeld. Bij een schadegeval worden de "Grand Frais"-winkels gewaardeerd volgens de door een onafhankelijke deskundige bepaalde herbouw-nieuwwaarde in dezelfde staat. De Totale verzekerde waarde dekt de volledige reële waarde van de portefeuille, na aftrek van de waarde van de terreinen.

Risico verbonden aan de bedrijfsvoering in Frankrijk

Ascencio heeft een mindere kennis van de Franse markt. Daarom laat de Vennootschap zich ter

plaatsse bijstaan door professionals, niet alleen voor verwervingen en aankopen, maar ook om haar filiaal, de burgerlijke vastgoedvennootschappen die zij in handen heeft en haar gebouwen te beheeren en om beter inzicht te krijgen in de verschillende wetgevingen, met name op energiegebied (wet Grenelle), inzake stedenbouw of nog fiscaliteit.

Financiële risico's

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

Liquiditeits- en tegenpartijrisico

Ascencio doet vandaag een beroep op verschillende toonaangevende banken in België, niet alleen om haar financieringsbronnen en renteaafdekkingsinstrumenten breed te spreiden, maar ook om zich te beschermen tegen het mogelijk in gebreke blijven van deze instellingen.

Op 30 september 2012 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 154 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten. Deze kredietlijnen hebben vervaldata tussen 2014 en 2017.

Ascencio beschikt op 30 september 2012 nog over een opnameruimte van 19,5 miljoen EUR op haar kredietlijnen.

Op 30 september 2012 kwam de geconsolideerde schuldratio van Ascencio vóór winstuitkering uit op 43,73%, tegenover 41,26% op 30 september 2011.

Na de op de algemene vergadering van 31 januari 2013 voorgestelde dividenduitkering komt de schuldratio uit op 46,8%, precies hetzelfde niveau als vorig jaar.

Gelet op het bijzondere statuut van Ascencio, het type goederen waarin zij investeert en de duurzame vertrouwensrelatie die zij met de kernspelers in de sector onderhoudt, niet alleen in België, maar gaandeweg ook in Frankrijk, is het risico dat haar kredietlijnen niet verlengd worden van te verwaarlozen betekenis.

Daarnaast wordt de Vennootschap blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, opnieuw onderhandeld, ontbonden of een verplichting tot vervroegde terugbetaling met zich meebrengen indien de Vennootschap bepaalde verbintenissen die ze bij de ondertekening van de contracten is aangegaan, niet zou kunnen naleven, in het bijzonder met betrekking tot bepaalde financiële ratio's (covenanten). Deze verbintenissen zijn

¹ 44 miljoen EUR.

conform de marktpraktijken voor dergelijke kredieten en voorzien in het bijzonder dat de schuldratio van 65% zoals vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 niet wordt overschreden.

Risico verbonden aan financieringskosten

Voor de kredieten met een duidelijk omschreven looptijd worden de rentevoeten contractueel vastgelegd voor de volledige kredietduur. Daardoor blijft elke rentestijging zonder gevolg voor de financiële kosten van de Vennootschap. Dat is het geval voor de leasingen en investeringskredieten.

Kredietverstrekking in de vorm van vastetermijnvoorschotten blijft de belangrijkste financieringsbron (variabele rentevoet). Deze kredietvorm is echter gevoeliger voor het verloop van de rentevoeten. De aan dit financieringstype gebonden risico's worden echter beperkt door het renteafdeckingsbeleid (zie hieronder).

De rentelasten van Ascencio kunnen ook schommelen als gevolg van de overname van een onderneming die over een eigen kredietlijn beschikt. Een en ander wordt zorgvuldig gescreend als onderdeel van het overnameproces.

Wanneer kredieten worden verlengd of nieuwe kredietlijnen worden opgezet, loopt de Vennootschap het risico dat de gemiddelde kosten van vreemd vermogen toenemen doordat de banken hogere marges toepassen. Bij de verlenging van kredietlijnen is de Vennootschap erin geslaagd bankmarges te bedingen die perfect afgestemd zijn op het economische model van de vastgoedbevak.

De gemiddelde kosten voor vreemd vermogen over het boekjaar afgesloten per 30 september 2012 bedragen 3,91% (inclusief bankmarges, maar exclusief variatie in de reële waarde van de financiële afdeckingsinstrumenten).

Afdeckingsinstrumenten

Om zich in te dekken tegen een te scherpe rentestijging (en de daarmee gepaard gaande toename van de financiële lasten) heeft Ascencio dit boekjaar ingeschreven op negen afdeckingsinstrumenten voor een bedrag van 100 miljoen EUR. Het betreft renteswapovereenkomsten (IRS - Interest Rate Swap) die een variabele rentevoet omvormen tot een vaste rentevoet (zie toelichting 13).

Aangezien de door Ascencio gekozen afdeckingsinstrumenten niet voldoen aan de criteria van hedge-accounting volgens de norm IAS 39, is de Vennootschap volgens de IFRS-boekhoudnormen verplicht de variatie in de reële waarde van deze instrumenten te verwerken in de resultatenrekening van de vastgoedbevak (IAS 39 - Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten). Tijdens het boekjaar 2011/2012 vertaalde de variatie van de rentecurve zich voor Ascencio in een aanzienlijke negatieve variatie (-5,5 miljoen EUR) van de reële

waarde van de renteafdeckingscontracten. Op 30 september 2012 hadden deze contracten een negatieve waarde van -16,6 miljoen EUR, het bedrag dat de vastgoedbevak zou moeten uitgeven indien zij op 30 september 2012 een einde had gesteld aan deze afdeckingsinstrumenten.

Er werd een aanvullende simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een verdere daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jarige rente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten ten belope van 779000 EUR. Een rentedaling met 25 basispunten zou een effect van 0,19 EUR hebben op de intrinsieke waarde.

Valutarisico

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

Kredietrisico

Het krediet- of tegenpartijrisico is het risico dat verlies wordt geleden op een schuldvordering of, algemener, het risico dat een derde zijn schuld niet tijdig betaalt. Dit risico hangt uiteraard af van drie factoren: het bedrag van de schuldvordering, de kans op wanbetaling en het deel van de schuldvordering dat in geval van wanbetaling wordt teruggevorderd.

Dit risico wordt fors verminderd doordat over het algemeen gevraagd wordt de huur vooruit te betalen, meestal aan het begin van de huurperiode (doorgaans wordt de huur driemaandelijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van onze debiteuren.

Inflatie- of deflatierisico

In de door de Vennootschap gesloten huurovereenkomsten zijn indexeringsclausules opgenomen die voorzien in een huurprijsindexering op basis van de gezondheidsindex. Zo houdt het huurbedrag gelijke tred met de inflatie. Deze automatische verhoging van haar huurinkomsten dekt het inflatierisico dat wordt veroorzaakt door de werkingskosten of mogelijke renovatiewerken die Ascencio moet uitvoeren.

In de meeste huurovereenkomsten werd geen clausule opgenomen om de ondergrens veilig te stellen (hetzij met betrekking tot de basishuur waartegen de huurovereenkomst oorspronkelijk werd gesloten, hetzij met betrekking tot de hoogte van de huurprijs die de huurder het laatst heeft betaald voorafgaand aan de jaarlijkse huurprijsherziening). Sinds 2009 wordt dit vrijwaringsbeding opgenomen in alle nieuwe huurovereenkomsten die worden gesloten. Ascencio wordt bijgevolg in steeds mindere mate blootgesteld aan het deflatierisico.

Liquiditeitsrisico van het Ascencio-aandeel

Met een free float van 42%¹ en een relatief laag dagelijks transactievolume kampen de aandelen van Ascencio met een beperkte liquiditeit. Tijdens dit boekjaar werden 213507² aandelen verhandeld.

¹ Op 30 september 2012

² tegenover 265393 tijdens het vorige boekjaar

De belegger moet daarmee rekening houden wanneer hij zich vragen stelt over de relevantie van de beurskoers waartegen de Ascencio-aandelen verhandeld worden. Dit verschijnsel komt nog sterker tot uiting wanneer de beoogde transactie betrekking heeft op een aanzienlijk effectenvolume.

De Vennootschap werkt aan diverse initiatieven (ontmoetingen met de financiële analisten die de Belgische vastgoedsector volgen, deelname aan periodieke roadshows) met als doel haar naambekendheid te vergroten bij institutionele beleggers en bij het grote publiek.

Risico verbonden aan de wetgevingsontwikkeling

Met de inwerkingtreding van het nieuwe Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak heeft het wetgevingskader van de vastgoedbevak een ingrijpende facelift ondergaan. De vastgoedsector is voortdurend in verandering, met name door de druk die wordt uitgeoefend, niet alleen vanuit onze buurlanden, maar ook op Europees niveau. Bovendien zijn nieuwe ontwikkelingen op wetgevingsgebied goed denkbaar. Ascencio beschouwt een en ander echter niet als een risicofactor, maar veeleer als een aandachtspunt.

De ontwikkeling van het SIIC-statuut in Frankrijk en van de Franse belastingwetgeving daarentegen zijn aan te merken als een risicofactor voor Ascencio en haar aandeelhouders.

Als louter theoretisch wordt aangemerkt het risico dat het statuut van vastgoedbevak of het SIIC-statuut wordt ingetrokken als gevolg van het ernstig tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de wet van 3 augustus 2012 en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevak alsook van de voorwaarden met betrekking tot het SIIC-statuut. Ascencio stelt alles in het werk om deze voorwaarden na te komen.

Merk op dat de wet van 20 augustus 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles werd vervangen door de hoger vermelde wet van 3 augustus 2012, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 oktober 2012.

Deze wet zorgt voor de omzetting van de Europese richtlijn 2009/65/EG van 13 juli 2009 ("UCITS") tot coördinatie van de wettelijke, bestuursrechtelijke en administratieve bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's).

Diverse bepalingen van deze richtlijn voorzien een verregaande harmonisatie van de wettelijke nationale reglementeringen voor ICBE's. De richtlijn voorziet gemeenschappelijke minimale regels voor ICBE's met betrekking tot de toelating, de financiële controle, het beheer en het verstrekken van

informatie. De richtlijn beoogt eveneens een hoge beschermingsgraad voor de consument.

Bepaalde andere nieuwe beperkingen of verplichtingen kunnen gevolgen hebben voor de rentabiliteit van de Vennootschap of de waarde van haar vermogen. Het betreft bijvoorbeeld de richtlijnen EMIR en AIFM².

Deze richtlijnen beogen een uniform Europees regelgevingskader tot stand te brengen waarin bepaalde fundamentele waarden en gedragslijnen zijn opgenomen. Deze nieuwe verplichtingen, die Ascencio nu met de sector onderzoekt, komen hoogstwaarschijnlijk nu al grotendeels aan bod in de huidige van toepassing zijnde reglementering.

Deze richtlijnen, die werden gestemd in het Europees Parlement, zullen worden omgezet in Belgische wetgeving en in voorkomend geval ook van toepassing zijn op de vastgoedbevak.

De aandachtspunten met betrekking tot de eisen in de AIFM-richtlijn hebben hoofdzakelijk betrekking op:

- liquiditeitenbeheer,
- voorwaarden voor het delegeren van taken aan derden, meer in het bijzonder wat property management betreft,
- functies van de bewaarder,
- berekeningsmethode van de schuldratio.

Indien de EMIR (European Markets Infrastructure Directive) richtlijn wordt aangenomen, loopt de Vennootschap het risico blootgesteld te worden aan dure margestortingen voor dekkingsinstrumenten die ze gebruikt met het oog op het beheer van risico's.

Risico met betrekking tot de dividenduitkering

Als vastgoedbevak geniet Ascencio een gunstige belastingregeling, doch moet de Vennootschap als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat minstens overeenstemt met 80% van het gecorrigeerde resultaat na aftrek van de gevolgen van de schuldafbouw tijdens het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekeningen. Dit gecorrigeerde resultaat wordt op statutaire basis berekend en de verplichting tot dividenduitkering geldt alleen als het nettoresultaat positief is.

Ook al heeft Ascencio het statuut van een vastgoedbevak, zij valt onverkort onder de toepassing van het Wetboek van vennootschappen en in het bijzonder artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. In overeenstemming met dit artikel zal het nettoactief, na uitkering van het beoogde dividend, niet lager liggen dan het bedrag van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. De resterende marge na uitkering bedraagt 14,3 miljoen EUR.

¹ UCITS: Undertakings For Collective Investments in Transferable Securities (richtlijn betreffende instellingen voor collectieve beleggingen in effecten of icbe's).

² EMIR: European Market Infrastructure Regulation (verordening betreffende de Europese marktstructuur) – AIFM: Alternative Investment Fund Managers (richtlijn inzake beheerders van alternatieve beleggingsfondsen)

Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

We zijn opnieuw op het moment van het jaar gekomen dat we de balans opmaken. Ascencio sluit het boekjaar 2011-2012 af met een 17% hoger courant nettoresultaat, wat het gevolg is van de opname in portefeuille van nieuwe handelspanden in Frankrijk. Met de opening, binnen de voorziene termijnen, van de retailparken van Montpellier en van Avignon en de overname, in december 2011, van het door Cora ontwikkelde park in Caen, betekent dit jaarlijks 2 miljoen euro aan bijkomende huurinkomsten. Daarnaast verwierven we in december 2011 twee bijkomende Grand Frais winkels, waardoor de reële waarde van de portefeuille nu bijna 360 miljoen euro bedraagt.

Die uitbreiding van de portefeuille verklaart eveneens de betere operationele winstmarge, die nu uitkomt op 81,6%.

Op financieel vlak werd het jaar 2012 gekenmerkt door een nieuwe daling van de langetermijnrente. Dit heeft als positief gevolg dat de financiële lasten op onze leningen verlichten, maar tegelijkertijd moest er een aanzienlijke afwaardering plaatsvinden voor de reële waarde van onze financiële instrumenten omdat, bij wijze van voorzichtigheid, bijna 75% van de leningen afgedekt zijn tegen het risico van een rentestijging. Het betreft hier een "non cash-last"¹ die geleidelijk in het resultaat zou moeten worden verwerkt naarmate we de vervaldata van de afgesloten contracten naderen. De last heeft echter ook een onmiddellijke impact op de intrinsieke waarde van het aandeel.

Uiteindelijk zal de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder bij de volgende algemene vergadering een brutodividend per aandeel van 2,72 EUR per aandeel voorstellen, een bedrag in lijn met het dividend dat bij het vorige boekjaar werd uitgekeerd. Dit vertaalt zich netto in een verlaging van het bedrag dat onze aandeelhouders ontvangen, gelet op de stijging van de roerende voorheffing² waartoe de regering heeft besloten met het oog op het herstel van de overheidsfinanciën.

We kunnen er niet om heen dat we blijven werken in een moeilijk economisch klimaat. Gelukkig bieden de handelszaken aan de rand van de steden nog interessante handelsoppervlakte tegen een redelijke huurprijs, en liggen de operationele kosten voor de huurders er een stuk lager dan deze die worden toegepast in de commerciële centra. Het vertrouwen van de consument lijkt echter te wankelen en voor meerdere sectoren, waaronder textiel en huishoudelektro, zien we een daling van de verkoop, in Frankrijk nog meer dan in België.

De waardering van de vastgoedportefeuille in zijn geheel bleef eerder stabiel. De gestegen huurprijzen ingevolge de inflatie compenseerden de hogere rendementen voor secundaire locaties. Ascencio voerde een arbitrage door voor bepaalde niet strategische kleine activa (Luik, Evere, Dison), om zich meer op de retailsector te concentreren.

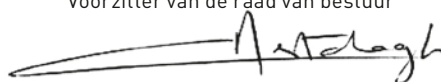
Terwijl we er op zullen blijven toezien dat de schuldratio van 50% op geen enkel moment langdurig wordt overschreden, beschikt Ascencio nog over een investeringscapaciteit van 25 miljoen EUR waarmee de Vennootschap kan inspelen op investeringsopportuniteiten die waarde kunnen creëren voor de aandeelhouders.

Dankzij de inspanningen van het team en de steun van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, is Ascencio van plan haar groeistrategie in België en Frankrijk onverminderd voort te zetten en wordt op lange termijn gestreefd naar een verbetering van de financiële resultaten, doch met behoud van de kwaliteit van het vastgoedpark door de nodige investeringen.

Marc Brisack³
Algemeen directeur



Carl Mestdagh⁴
Voorzitter van de raad van bestuur



¹ Indien een product voor de vervaldag zou moeten worden verkocht, zou het verschil tussen de reële waarde en de nominale in voorkomend geval door de vastgoedbevak moeten worden betaald.

² Zie pagina 85 van het jaarverslag

³ Somabri bvba

⁴ CAI bvba

Kerncijfers

	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
Portefeuillespreiding (% van de reële waarde)			
Winkelpanden	93,1%	90,9%	89,2%
Kantoorgebouwen	1,8%	2,9%	3,6%
Semi-industriële gebouwen	4,9%	5,7%	6,6%
Woongebouwen	0,2%	0,5%	0,6%
Totaal	100%	100%	100%
Waarde van het vermogen (in duizend EUR)¹			
Reële waarde	358 149	315 158	277 105
Investeringswaarde	368 300	323 116	284 182
Geconsolideerde resultaten (in duizend EUR)			
Vastgoedresultaat	24 689	21 015	18 725
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	20 149	16 804	13 797
Operationeel resultaat	21 709	17 926	15 072
Nettoresultaat	10 071	12 510	7 175
Brutodividend	11 350	11 340	8 107
Geconsolideerde resultaten per aandeel			
Vastgoedresultaat	5,92	5,04	6,28
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	4,83	4,03	4,63
Operationeel resultaat	5,20	4,30	5,06
Nettoresultaat	2,41	3,00	2,41
Brutodividend ²	2,72	2,72	2,72
Nettodividend ³	2,04	2,31	2,31
Geconsolideerde balans (in duizend EUR)			
Eigen vermogen	187 887	189 414	146 110
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	161 135	142 092	127 124
Schuldratio ⁴	43,73%	41,26%	44,46%
Aantal aandelen	4 172 875	4 172 875	2 980 625
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	45,03	45,39	49,02

¹ Exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten.

² Voor 2011/2012 is dit het dividend voorgesteld bij de algemene vergadering die plaatsvindt op 31 januari 2013.

³ Op basis van een onroerende voorheffing van 25% - zie pagina 85.

⁴ Deze schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010. Dit gebeurde op dezelfde manier tijdens het vorige boekjaar. In de voorgaande boekjaren werd de schuldratio berekend inclusief de reële waarde van de financiële instrumenten, waardoor de schuldratio voor de boekjaren 2009/2011 en 2008/2009 respectievelijk uitkwam op 48,6% en 45,3%. De in de boekjaren 2009/2010 en 2008/2009 opgenomen schulden en verplichtingen bedroegen respectievelijk 139 008 000 EUR en 122 018 000 EUR.

Profil en strategie

Ascencio is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht onderworpen aan wettelijke voorschriften terzake, de wet van 3 augustus 2012 betreffende het beheer van bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Ascencio is gespecialiseerd in het beleggen in winkel- of handelsruimten die overwegend in perifere stadsgebieden liggen. De vennootschap is actief in België en in Frankrijk.

De vastgoedportefeuille van Ascencio bestaat uit 114 gebouwen (exclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten) met een totale oppervlakte van 296.973 m². De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 358 miljoen EUR.

Ascencio is genoteerd op NYSE Euronext Brussels en ontplooit een coherente strategie die tot doel heeft haar resultaten op termijn te optimaliseren en een stabiel rendement te waarborgen voor al haar aandeelhouders.

Voor de vastgoedbeleggingen in Frankrijk heeft Ascencio gekozen voor het belastingstelsel van de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées of SIIC).

Op 30 september 2012 bedroeg de beurskapitalisatie van de vastgoedbevak 203 miljoen EUR.

06

- Oprichting van Ascencio
- Erkenning als vastgoedbevak

10

- Opening van het Franse filiaal
- Aanneming van het statuut van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (*Société d'Investissements Immobiliers Cotée of SIIC*)
- Ascencio verwerft in Frankrijk zeven winkels die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais".

07

- Beursgang van Ascencio
- Overname van acht locaties, hoofdzakelijk gevestigd in de regio Luik
- Verwerving van het winkelcentrum van Hannut
- Verwerving van 29 gebouwen in de regio Luik en Henegouwen

11

- Succes van de kapitaalsverhoging
- Verwerving van vijf nieuwe "Grand Frais" winkels
- Ascencio verwerft een retailpark op plan in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering) in de omgeving van Avignon
- Ascencio verwerft "Le Parc des Bouchardes" in de buurt van Macon
- Ascencio verwerft een retailpark op plan in de omgeving van Montpellier

08

- Verwerving van een retailpark in Jemappes park situé à Jemappes

12

- Ascencio verwerft een retailpark in Caen
- Verwerving van twee nieuwe "Grand Frais" winkels
- Opening van het retailpark van Avignon, in Pontet, dat in 2011 op plan werd verworven in het kader van een VEFA
- Opening van het retailpark van Saint Aunes, in de omgeving van Montpellier, dat in 2011 op plan werd verworven in het kader van een VEFA

Doelstelling en investeringsbeleid

Prioriteit verlenen aan investeringsgroei en -kwaliteit

Als kernspeler op de markt van commercieel vastgoed positioneert Ascencio zich duidelijk en coherent door overwegend te investeren in middelgrote of grote winkel- en handelsruimten. Deze perifeer gelegen verkoopoppervlakten voor retailactiviteiten liggen in België en Frankrijk. Deze grootschalige winkelcomplexen aan de rand van steden of langs belangrijke verkeersaders naar stadscentra brengen detailhandelaars samen die zich toeleggen op elkaar aanvullende handels- en distributieactiviteiten: voeding, schoeisel, sportartikelen, kleding enz.

Op elkaar aansluitende investeringen

Gesterkt door haar deskundigheid op het gebied van commercieel vastgoed ziet Ascencio nauwgezet toe op de kwaliteit van nieuwe investeringen met als doel een duurzame groei veilig te stellen van het resultaat, de cashflow en de waarde per aandeel.

Naast de gebruikelijke due diligence-onderzoeken ondergaat elk winkelpand een waardebeoordeling. Bij deze rating wordt zowel rekening gehouden met de intrinsieke eigenschappen van het gebouw, als met de energieprestaties, ligging, bereikbaarheid en directe omgeving.

Geografisch gezien geeft Ascencio de voorkeur aan locaties in België en Frankrijk. Verder streeft de Vennootschap naar een vestigingstempo dat haar een gedegen inzicht verschaft in de plaatselijke vastgoedmarkt.

Bezettingsgraad en kostenvermindering

Door de bezettingsgraad op een goed peil te handhaven, de kosten van huurleegstand te verminderen, te investeren in kwalitatief hoogstaande projecten en, last but not least, een strategie te voeren waarin de nadruk ligt op samenwerkingsverbanden met vastgoedpartners, kan Ascencio operationele prestaties leveren die niet alleen in redelijke mate voorspelbaar zijn, maar bovendien onderbouwing geven aan de operationele cashflow.

Streng beoordelingsmodellen

Ascencio streeft naar een optimale kostenbeheersing. Of het nu gaat om uitgaven voor gebouwen of om overheadkosten, de Vennootschap past strenge beoordelingsmodellen toe die berusten op welomschreven financiële criteria. De Vennootschap integreert ook milieuoverwegingen in haar bedrijfsvoering met als doel haar duurzame ontwikkeling op lange termijn veilig te stellen.

Deze bewuste keuze gaat gepaard met zorgvuldig afgewogen renteaftrekkingsmaatregelen en garandeert per saldo een financieel profiel dat in grote lijnen coherent is, een hoge voorspelbaarheid van het courante nettoresultaat en een relatief geringe risicoblootstelling (uitzonderlijke gebeurtenissen buiten beschouwing gelaten).

Financiële vooruitzichten

Dankzij de deskundigheid die niet alleen op de Belgische, maar ook op de internationale markt werd opgebouwd kan Ascencio haar aandeelhouders voortaan een stabiel dividend bieden dat perfect is afgestemd op het risicoprofiel van de vennootschap. In deze context moet elke nieuwe investering financiële vooruitzichten bieden en een rating hebben waarmee de prestaties van Ascencio nog kunnen verbeteren.

Overeenkomstig het beginsel dat is belichaamd in het statuut van Real Estate Investment Trust en de wettelijke regeling voor vastgoedbeveks, keert Ascencio het grootste deel van haar courante resultaten uit in de vorm van dividenden.

Strategische desinvesteringen

De markt van winkel- of handelsruimten in België en Frankrijk is relatief volgroeiend en veel stabielere dan de markt voor woonvastgoed, industrieel vastgoed of kantoren. Om haar activiteiten meer toe te spitsen op commercieel vastgoed, verkoopt of herontwikkelt Ascencio gaandeweg de semi-industriële en kantoorgebouwen die bij aanvang in de vastgoedbeveks werden ingebracht.

Vertrouwensrelatie

Ascencio ziet nauwlettend toe op de duurzaamheid van haar inkomsten en streeft ernaar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad in haar vastgoedportefeuille te handhaven door mettertijd een vertrouwensrelatie op te bouwen met haar klanten-huurders.

Betrouwbaarheid van de huurders

De Vennootschap besteedt veel aandacht aan de kenmerken van de huurovereenkomsten, meer in het bijzonder aan de huurtermijn en de kwaliteit van de huurder. Door vastgoed van topkwaliteit te verwerven en te verhuren aan betrouwbare huurders, slaagt Ascencio erin de gemiddelde bezettingsgraad te verhogen en het insolventierisico van huurders te beperken.

Beheers verslag¹

Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het boekjaar

Verwervingen

Retailpark van Rots

Ascencio verwierf op 6 december 2011 het retailpark van Rots¹ (bij Caen). Dit winkelcomplex werd ontwikkeld door PACALY (de vastgoedmaatschappij van CORA) en ligt vlakbij een CORA-hypermarkt met een oppervlakte van 10000 m². Het door Ascencio aangekochte winkelcomplex opende zijn deuren in september 2011 en biedt 11285 m² handelsruimte aan tien huurders, waaronder gerenommeerde nationale ketens zoals Darty, Kiabi, Intersport en Norauto.

2 nieuwe Grand Frais winkelpanden

Verder heeft Ascencio op 21 december 2011 de aankoop afgerond van twee nieuwe winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais". Deze operatie vertegenwoordigde een totale investering van 5,7 miljoen EUR. Deze winkelpanden werden recent gebouwd en bevinden zich in Crèches-sur-Saône (in het retailpark "Le Parc des Bouchardes", dat Ascencio in juni 2011 heeft aangekocht) en Lozanne (voorstad van Lyon). Na deze aankoop bezit Ascencio nu veertien winkelpanden van de groep "Grand Frais".

Opening van de retailparken van Saint-Aunes en Avignon

Het retailpark van Pontet in de omgeving van Avignon opende zijn deuren in november 2011, met Aldi als belangrijkste keten voor het aantrekken van klanten.

Het retailpark van Saint-Aunes (Montpellier) dat in juli 2011 werd aangekocht in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering) opende in april 2012 zijn deuren, met gerenommeerde ketens als Orchestra, Quick, Chausséa, Maxi Zoo en Joué Club. De ketens zijn bijzonder tevreden over de eerste openingsmaanden.

Desinvesteringen

Op 23 april 2012 verkocht Ascencio in Luik een kantoorgebouw met een oppervlakte van circa 1000 m² voor een bedrag van 0,7 miljoen EUR⁴.

Op 27 juni 2012 verkocht Ascencio in Evere een gemengd gebouw met kantoren, opslagruimte en woningen met een oppervlakte van circa 3300 m² voor een bedrag van 2,6 miljoen EUR⁵.

Belangrijke feiten na balansdatum

Ascencio voerde op 17 december 2012 een kapitaalverhoging door ten belope van 2425282 EUR, door inbreng in natura van vijf gebouwen gehouden door een derde en bezwaard met een recht van erfpacht en een leasing ten gunste van Ascencio.

De inbreng in natura gebeurde in ruil voor de uitgifte van 53186 nieuwe aandelen die aan de inbrenger werden toegekend als vergoeding voor de waarde van zijn inbreng in natura.

Het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met 319116 EUR, het saldo werd geboekt als "uitgiftepremie".

¹ Voorliggend jaarverslag berust op de geconsolideerde jaarrekening. De volledige statutaire jaarrekeningen en het statutaire jaarverslag worden neergelegd bij de NBB binnen de wettelijk voorgeschreven termijnen en zijn kosteloos verkrijgbaar op de website van de vastgoedbevak of door eenvoudig daarom te verzoeken bij de vastgoedbevak.

² De aankoopwaarde van het retailpark van Rots lag lager dan deze die werd bepaald door de vastgoedexpert.

³ Dit bedrag ligt niet hoger dan de waarde die werd bepaald door de vastgoedexpert.

⁴ Het verkoopbedrag is niet kleiner dan de investeringswaarde van de site, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige van de vastgoedbevak bij het vertlijden van de akte - De investeringswaarde van een goed vertegenwoordigt het bedrag van de reële waarde, verhoogd met de overdrachtkosten die forfaitair zijn vastgelegd op 2,5%.

⁵ idem.

De 53186 nieuwe gewone aandelen worden uitgegeven zonder vermelding van nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen, en genieten tevens dezelfde rechten en voordelen, zonder evenwel het recht op dividend voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2012. Van bij de creatie ervan zijn ze onderworpen aan alle bepalingen van de statuten van Ascencio.

Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

Risico's en onzekerheden

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden nader toegelicht op pagina 3 e.v. van dit jaarverslag.

Filiaal

Zoals vermeld op pagina 85 van dit jaarverslag heeft de Vennootschap een filiaal in Frankrijk.

Verklaring inzake deugdelijk bestuur

Naleving van Corporate Governance Code

Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur is in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code 2009¹ ("Code 2009") alsook met 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. Wat betreft de toepasbaarheid op Ascencio van de regels inzake deugdelijk bestuur ("corporate governance") dient immers rekening te worden gehouden met het specifieke karakter van de organisatie van de vastgoedbevak, met de door Ascencio gekozen vorm, met de nauwe banden die ze van plan is te onderhouden met haar copromotoren (AG Real Estate Asset Management, Eric, John en Carl Mestdagh), haar beperkte omvang, waarbij haar autonomie toch gevrijwaard blijft.

De denkoefening die Ascencio voert met betrekking tot haar deugdelijk bestuur blijft evolueren in de tijd en de vastgoedbevak acht het van groot belang een duidelijk standpunt ter zake in te nemen.

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

- het auditcomité bestaat niet uit minstens drie leden en is niet samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders (principe 5);
- Ascencio heeft nog geen enkele secretaris aangesteld in de zin van artikel 2.9 van de Code 2009;
- bovendien heeft Ascencio tot op heden geen benoemings- en remuneratiecomité opgericht, maar uitsluitend een remuneratiecomité in overeenstemming met de wettelijke voorschriften.

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

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

- het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur van Ascencio nv,
- het huishoudelijk reglement van het uitvoerend management,
- het huishoudelijk reglement van het auditcomité,
- het huishoudelijk reglement van het remuneratiecomité.

¹ De Code 2009 kan worden geraadpleegd op de website 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.

Interne controle en risicobeheer

Overeenkomstig de geldende regelgeving heeft Ascencio een efficiënt systeem opgezet voor risicobeheer en interne controle.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder is verantwoordelijk voor de risico-inventarisatie en de monitoring van de totstandbrenging van de interne procedures inzake risicobeheer. Het uitvoerend management draagt de verantwoordelijkheid voor de totstandbrenging van processen gericht op risicobeheer en interne controle.

De interne controle omvat een reeks opeenvolgende acties die de onderneming in staat stelt haar activiteit uit te voeren. De interne controle is geïntegreerd in de planning van de activiteiten.

De door Ascencio ontwikkelde methode is gestoeld op vijf pijlers. Deze pijlers dienen als kader om de opgezette interne controle te beschrijven en te analyseren. Het gaat hier meer bepaald om:

- de controleomgeving die grotendeels aansluit op de kernwaarden van de onderneming,
- de risicobeoordeling, gemeten naar omvang en frequentie van de risico's,
- de controlewerkzaamheden, zijnde regels en procedures die worden toegepast om de risico's te beheersen en de feitelijke invulling die aan de controles wordt gegeven,
- informatieverstrekking en communicatie,
- tot slot het toezicht, dat wil zeggen de "controle op de interne controle".

Interne omgeving

Het element omgeving is van essentieel belang en ligt daarom ten grondslag aan het volledige systeem. Dit onderdeel heeft betrekking op het volgende:

- Omschrijving van de ondernemingsstrategie: "Als kernspeler op de markt van commercieel vastgoed positioneert Ascencio zich duidelijk en coherent door overwegend te investeren in middelgrote of grote winkel- en handelsruimten. Deze perifeer gelegen verkoopoppervlakten voor retailactiviteiten liggen in België en Frankrijk. Deze grootschalige winkelcomplexen aan de rand van steden of langs belangrijke verkeersaders naar stadscentra brengen detailhandelaars samen die zich toelagen op elkaar aanvullende handels- en distributieactiviteiten: voeding, schoeisel, sportartikelen, kleding enz."
- Duidelijke afbakening van de verantwoordelijkheden: Ascencio is opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen (cva) met Ascencio nv als statutaire zaakvoerder. De

statutaire zaakvoerder wordt bijgestaan door een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratiecomité en een compliance officer. De statutaire zaakvoerder wordt bijgestaan door een raad van bestuur, een auditcomité, een remuneratiecomité en een compliance officer. Elk bestuursorgaan van de vastgoedbevak vervult een rol op verschillende niveaus van het besluitvormingsproces en bij de tenuitvoerlegging van de genomen besluiten; elke rol wordt zo duidelijk mogelijk afgebakend om de werking van de vastgoedbevak zo efficiënt mogelijk te stroomlijnen. De raad van bestuur, de auditor en de vastgoeddeskundigen nemen ook deel aan de interne controleomgeving van de vastgoedbevak.

- Beheer van vakbekwaamheden: de bestuurders worden gekozen volgens hun deskundigheid en ervaring en beschikken over de nodige vakbekwaamheid om hun opdracht te vervullen. Het management en het team hebben specifieke profielen die gekozen worden naargelang van de noden en behoeften van de vastgoedbevak; zij volgen de opleidingen die noodzakelijk zijn voor de evolutie van hun functie en die van de Vennootschap. De veelzijdige mix van vakbekwaamheden binnen elk bestuursorgaan en het interventieniveau van elke medewerker staan garant voor de complementariteit die nodig is om een doeltreffend risicobeheersbeleid op te zetten.
- Ascencio bepaalt ten slotte haar kernwaarden en deelt deze binnen en buiten de vennootschap. Deze kernwaarden zijn: ambitie, deskundigheid, nabijheid en bezieling.

Risicobeoordeling

Alleen door de risico's juist in te schatten kan de Vennootschap een daadkrachtige strategie ontplooiën. Zo worden de risico's jaarlijks beoordeeld als onderdeel van het jaarverslag van de vastgoedbevak (zie het begin van dit verslag). Verder wordt doorlopend follow-up gegeven aan de in kaart gebrachte risico's tijdens bijeenkomsten van het uitvoerend management, het auditcomité en, last but not least, de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

Controlewerkzaamheden

Er wordt op formele, materiële en eenvoudig meetbare wijze controle uitgeoefend, bijvoorbeeld door:

- kernprestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) te monitoren, zoals bezettingsgraad, schuldenlast enz.,
- de inning van de handelsvorderingen op te volgen,
- verschillen te onderzoeken tussen het budget en de werkelijke prestaties,

- het beginsel van de dubbele goedkeuring na te leven wat betreft facturen, betalingen en het sluiten van overeenkomsten (huurovereenkomsten, kredietovereenkomsten, vastgoedtransacties).

Er kan daarnaast ook informeel controle worden uitgeoefend, meer in het bijzonder als onderdeel van de ondernemingscultuur en individuele gedragingen.

Op alle bevoegdheidsniveaus en op alle gebieden wordt controle uitgeoefend: wat betreft financiën (risico verbonden aan de schuldenlast), huuraan gelegenheden (risico van huurleegstand), boekhouding (consolidatie), juridische vraagstukken (naleving van het wetgevingskader) en technische kwesties (risico verbonden aan het onderhoud van het gebouwenbestand).

Informatieverstrekking en communicatie

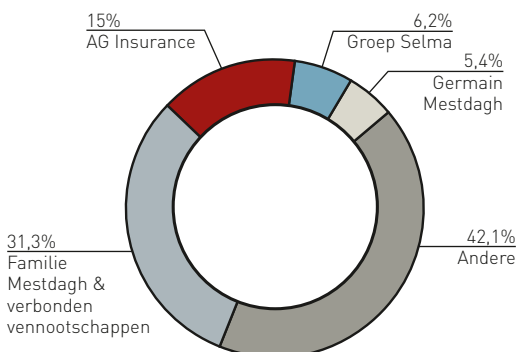
Door te informeren en te communiceren kan de onderneming de bedrijfsvoering beheren, opvolgen en controleren. Aan dit proces wordt concreet invulling gegeven door diverse vormen van formele of informele gegevensuitwisseling tussen het uitvoerend management en de teams, tussen het uitvoerend management en de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en tussen de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en de verschillende comités.

Last but not least, het toezicht

Het controleproces moet worden begeleid om dit waar nodig bij te sturen en dit slagvaardig en dynamisch te houden. Ascencio vervult een efficiënte aansturende rol die het mogelijk maakt een dynamische dimensie te geven aan het controlesysteem en de ontwikkeling van de onderneming nauwlettend te volgen om zo goed mogelijk aansluiting te zoeken bij haar realiteit.

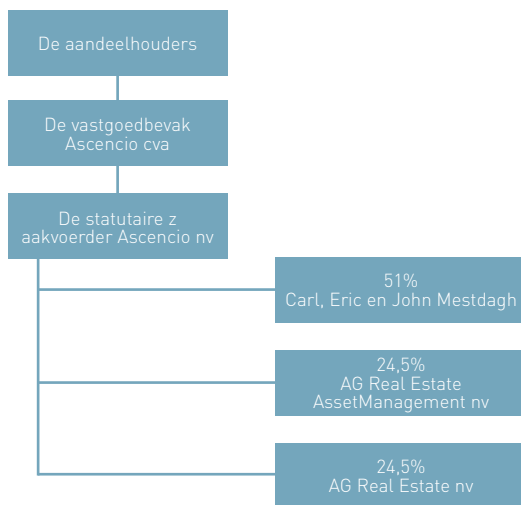
Structuur van het aandeelhouderschap

De structuur van het aandeelhouderschap zoals die voortvloeit uit de transparantieverklaringen komt aan bod in een specifiek onderdeel van dit jaarverslag. Op 30 september 2012 ziet het aandeelhouderschap van Ascencio cva er uit als volgt:



Beheersstructuur van de vastgoedbevak

Ascencio cva werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen waarvan de statutaire zaakvoerder, behorend vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio is. De commanditaire vennoten zijn aandeelhouder. Deze vennoten zijn hoofdelijk aansprakelijk, zij het dan uitsluitend ten belope van hun inbreng.



Statutaire zaakvoerder

Als zaakvoerder van Ascencio cva handelt Ascencio nv in het uitsluitende belang van de aandeelhouders.

Overeenkomstig haar statuten heeft Ascencio nv, als statutaire zaakvoerder, de bevoegdheid om onder meer:

- alle daden te stellen die nodig of dienstig zijn ter verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Ascencio cva,
- namens de vastgoedbevak de tussentijdse verklaringen, het financiële halfjaarverslag en het financiële jaarverslag op te stellen als bedoeld in de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles alsook elk prospectus of document over een openbaar aanbod van effecten van de vastgoedbevak,
- namens de vastgoedbevak de vastgoeddeskundigen aan te stellen overeenkomstig de wetgeving op de vastgoedbevaks,
- het kapitaal van de vastgoedbevak te verhogen binnen het kader van het toegestane kapitaal en

namens de vastgoedbevak haar effecten te verwerven of in pand te nemen;

- alle verrichtingen uit te voeren die tot doel hebben de vastgoedbevak, 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 vastgoedbevak, waaronder mede inbegrepen de statutenwijzigingen, zijn slechts geldig indien zij worden goedgekeurd door de zaakvoerder.

Vaste vertegenwoordiger

Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen wordt Ascencio nv bij Ascencio cva vertegenwoordigd door een vaste vertegenwoordiger, namelijk Carl Mestdagh. De vaste vertegenwoordiger wordt belast met de uitvoering van de door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder genomen besluiten in naam en voor rekening van de vennootschap.

Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder

De bevoegdheden van de zaakvoerder van de vastgoedbevak worden uitgeoefend door de raad van bestuur van Ascencio nv of onder zijn verantwoordelijkheid.

De raad van bestuur van Ascencio nv bestaat uit acht bestuurders die allemaal de vereiste professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie moeten bezitten als bedoeld in artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012. De bestuurders worden benoemd voor een termijn van vier jaar en zijn herbenoembaar. Zij kunnen ad nutum worden ontslagen, zonder schadevergoeding.

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

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

- de beslissingen met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten worden genomen in gemeenschappelijk overleg tussen AG Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door AG Real Estate Asset Management;

- vier onafhankelijke bestuurders van de copromotoren worden aangewezen in gemeenschappelijk overleg tussen AG Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh. Zij dienen te voldoen aan de criteria in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

De bestuurders worden gekozen vanwege hun bekwaamheid en de bijdrage die zij aan het bestuur van de Vennootschap kunnen leveren.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft als opdracht in het uitsluitende belang van alle aandeelhouders te handelen, en meer in het bijzonder:

- het nemen van belangrijke beslissingen, onder meer inzake strategie, investeringen en desinvesteringen, de kwaliteit en de bezetting van gebouwen, de financiële voorwaarden, de financiering over langere termijn; stemmen over het werkingsbudget; uitspraak doen over ieder initiatief dat aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder wordt voorgelegd;
- structuren en procedures op te zetten die de goede werking van de Vennootschap bevorderen, met name regelingen met het oog op de voorkoming en het beheer van belangenconflicten alsook van interne controle; belangenconflicten te behandelen;
- de jaarrekeningen en halfjaarrekeningen van Ascencio cva op te maken; het beheersverslag aan de algemene aandeelhoudersvergadering op te stellen; fusievoorstellen goed te keuren; zich uit te spreken over het gebruik van het toegestane kapitaal en de gewone en buitengewone algemene aandeelhoudersvergaderingen bijeen te roepen;
- toezicht houden op de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals: prospectussen, financiële jaar- en halfjaarverlagen, tussentijdse verklaringen en persberichten;
- toe te zien op de dialoog tussen de copromotoren en Ascencio cva, met inachtneming van de regels inzake corporate governance.

Naast de uitoefening van de hierboven vermelde algemene opdrachten heeft de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder zich het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende kwesties, waaronder met name:

- de verwerving van twee nieuwe "Grand Frais" winkels in Frankrijk,
- de aankoop van het retailpark van Caen,
- de meest aangewezen handelwijze na screening van verschillende investeringsdossiers,
- de noodzaak om oplossingen te vinden om bepaalde locaties te renoveren en weer in goede staat te brengen,

- de voortzetting van de afstoting van gebouwen waarvan het profiel niet overeenstemt met het door Ascencio nagestreefde doel,

De algemeen directeur en de effectieve leiders geven vervolgens follow-up aan de besluiten van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder.

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 vastgoedbevak.

De raad van bestuur van Ascencio nv is het afgelopen boekjaar zes keer bijeengekomen.

De raad van bestuur beoordeelt op gezette tijden (minstens iedere twee tot drie jaar) zijn omvang, samenstelling, prestaties alsook die van zijn comités en tot slot ook de interactie met het uitvoerend management.

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, besproken en aangepakt,
- de constructieve bijdrage van elke bestuurder toetsen en zijn aanwezigheid controleren.

Bestuurders

De gewone algemene vergadering van Ascencio nv heeft het mandaat van alle bestuurders op 12 juni 2009 verlengd voor een termijn van vier jaar, zijnde tot de gewone algemene vergadering van Ascencio nv in juni 2013.

Op 16 juli 2009 werd Yves Klein voor dezelfde duur benoemd tot onafhankelijk bestuurder. Serge Fautré werd door de gewone algemene vergadering van 14 juni 2012 benoemd voor het voltooien van het mandaat van de bvba Alain Devos.

CAI bvba
vertegenwoordigd door Carl Mestdagh,
voorzitter van de raad van bestuur van
de statutaire aandeelhouder

RPR 427151 772

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh¹ is voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv en gedelegeerd bestuurder van de vastgoedvennootschap Equilis nv. Na studies management en fiscaliteit stelt Carl Mestdagh zijn vakkundigheid op vastgoedgebied hoofdzakelijk ten dienste van de vennootschappen die verbonden zijn aan de groep Mestdagh.

Aanvangsdatum mandaat²: 10 juni 2011

Mandaten die Carl Mestdagh de afgelopen vijf jaar heeft uitgeoefend³: voorzitter van de raad van bestuur van Mestdagh nv, voorzitter van de raad van bestuur van Kitozyme nv, gedelegeerd bestuurder van Equilis nv, bestuurder van Valois cvba, New Mecco nv, Supali nv, Gosselies Business Park nv, Domaine des Masques, bestuurder van Innode nv, GM & Cie nv.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: New GM, New HM, New JM, New Magda⁴

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 6/6

Aanwezigheden bij bijeenkomsten van het remuneratiecomité: 1/1

Serge Fautré,
niet-uitvoerend bestuurder

AG Real Estate (Asset Management) – Sint-Lazaruslaan 4-10 – 1210 Brussel

Maakte in mei 2012 de overstap naar AG Real Estate, voorheen was hij CEO van Cofinimmo (maart 2002). Voorheen bekleedde hij functies bij Belgacom, JP Morgan en Glaverbel. Hij startte zijn professionele loopbaan in New-York bij J. Henri Schroder Bank and Trust Company. Hij is licentiaat in de economische wetenschappen en in het bezit van een Master of Business Administration (Chicago).

Aanvangsdatum mandaat: 8 mei 2012⁵

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: AG Real Estate (CEO), Cofinimmo (CEO), La Mondiale, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

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

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 1/3

¹ In hoedanigheid van natuurlijke persoon of via CAI bvba.

² Voorheen uitgeoefend via de bvba Carl Mestdagh die werd vereffend op 9 november 2011

³ Idem toelichting 13

⁴ Deze vennootschappen werden vereffend.

⁵ Datum van coöptatie door de raad van bestuur – bevestigd door de gewone algemene vergadering van Ascencio nv van 14 juni 2012

A. Devos bvba
vertegenwoordigd door Alain Devos,
niet-uitvoerend bestuurder

RPR 0859 679 227

Horizonlaan 32 – 1150 Sint-Pieters-Woluwe

Als CEO van AG Real Estate nv sinds 2003 oefent Alain Devos direct of indirect meerdere bestuurdersmandaten uit in de vennootschappen die verbonden zijn met AG Real Estate. Alain Devos studeerde in 1975 af als handelsingenieur aan de Solvay Business School van de ULB, en begon zijn loopbaan als budgetanalist bij Sperry New Holland-Clayson. Al snel maakte hij de overstap naar de vastgoedwereld (1978), binnen de dienst Vastgoedontwikkeling van CFE. Vervolgens ging hij aan de slag bij de Generale Bank in 1989. Sindsdien heeft Alain Devos verschillende functies uitgeoefend binnen de verzekerings- en vastgoedafdeling van de groep AG Insurance.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

Einddatum mandaat: 30 april 2012

Mandaten die de bvba A. Devos de afgelopen vijf jaar heeft uitgeoefend¹: Voorzitter van de raad van bestuur van Befimmo NV

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: Bestuurder van Radio Maison Flagey, Immo Gaucheret, Gamma Capital, Voorzitter van de raad van bestuur van Immobilière Sauvenière, bestuurder-vaste vertegenwoordiger van de CEO van AG Real Estate nv, ondervoorzitter van Interparking nv, FIB Finance SA, bestuurder van het Verbond van Ondernemingen te Brussel (VOB) en van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 3/3

Benoît Godts,
niet-uitvoerend Bestuurder

AG Real Estate Group Asset Management – Sint-Lazaruslaan 4-10 – 1210 Brussel

Benoît Godts is bestuurder en lid van het uitvoerend comité van AG Real Estate Group Asset Management nv. Na zijn studies rechten aan de UCL (1983) heeft hij verschillende leidinggevende functies bekleed binnen 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 vastgoedbevak Befimmo.

¹ Of door Alain Devos als natuurlijk persoon

² ontbonden

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

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

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 6/6

Aanwezigheden bij bijeenkomsten van het auditcomité tijdens het boekjaar 2012: 4/4

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

RPR 0428002 602

Rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

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

Aanvangsdatum mandaat: 13 mei 2008

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: bestuurder van Kitozyme nv, Distillerie de Biercée nv

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: nihil

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 6/6

Jean-Luc Calonger,
onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder

AMCV – Rue Samson 27 – 7000 Mons

Jean-Luc Calonger is geograaf van opleiding (ULB 1981) en doceert momenteel marketingresearch en geomarketing aan de hogeschool Condorcet te Bergen. Als specialist stedelijke inrichting is hij tevens voorzitter-oprichter van de vereniging Centrummanagement (CEMA) en van Augeo, een studiebureau voor handelsvestigingen en geomarketing.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: Voorzitter van Tocema Worldwide ivzw, bestuurder van de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Winkelcentra, lid van de "Editorial Board of the Journal of Town and City Management" en van de "Editorial advisory board of the journal of place management and development" IPM, Institute of Place Management.

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: Europese Federatie van de Stadscentra²

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 5/6

**Thomas Spitaels,
onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder**

TPF – Haveskerkestraat 46 – 1190 Brussel

Sinds 2003 is Thomas Spitaels gedelegeerd bestuurder van T.P.F. nv, een groep die actief is op het vlak van engineering. In die hoedanigheid is houder van diverse mandaten in dochterondernemingen van T.P.F. nv, met name in België, Frankrijk, Portugal, Spanje en India. Thomas Spitaels oefent tevens mandaten uit in diverse economische organisaties: hij is lid van de raad van bestuur van het Waalse verbond van ondernemingen (Union Wallonne des Entreprises). Thomas Spitaels studeerde in 1984 af als handelsingenieur aan de Solvay Business School van de ULB.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

Uitgeoefende mandaten in de afgelopen vijf jaar: bestuurder van de Union Wallonne des Entreprises

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: Solvay Business School Alumini vzw, Kamer voor Handel en Nijverheid van Brussel

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 5/6

Aanwezigheden bij bijeenkomsten van het remuneratiecomité: 1/1

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

Petercam – Sint-Goedeleplein 19 – 1000 Brussel

Damien Fontaine studeerde in 1981 af als handelsingenieur aan het ICHÉC en startte zijn loopbaan in de banksector. Sinds 2000 is Damien Fontaine bestuurder bij Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Daarvoor was hij manager van het departement Institutional Sales, Belgian Equities van 1995 tot 2000.

Aanvangsdatum mandaat: 23 oktober 2006

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

Vervallen mandaten in de afgelopen vijf jaar: nihil

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 5/6

Aanwezigheden bij bijeenkomsten van het remuneratiecomité: 1/1

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

CPH – rue Perdue 7 – 7500 Tournai

Yves Klein heeft sinds 1984 verschillende functies bekleed in de banksector, eerst bij CBC, daarna van 1999 tot 2012 bij Dexia als directeur Corporate Banking voor Wallonië. Hij is momenteel lid van het directiecomité van de bank CPH.

Aanvangsdatum mandaat: 16 juli 2009

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

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

Aanwezigheden op de raad van bestuur in de loop van het boekjaar 2012: 6/6

Aanwezigheden bij bijeenkomsten van het auditcomité tijdens het boekjaar 2012: 4/4

Comités

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft twee gespecialiseerde comités opgericht: het auditcomité en het remuneratiecomité.

Zonder wettelijk daartoe verplicht te zijn², heeft Ascencio een auditcomité opgericht overeenkomstig artikel 526bis dat door de wet van 17 december 2008 werd ingevoegd in het Wetboek van vennootschappen, alsook een remuneratiecomité overeenkomstig artikel 526quater dat werd ingevoegd door de wet van 6 april 2010 inzake het deugdelijk bestuur.

Auditcomité

Dit auditcomité bestaat uit twee leden, namelijk Benoît Godts en Yves Klein³. De laatstgenoemde is onafhankelijk bestuurder en beschikt over de vereiste bekwaamheid en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit.

Het auditcomité komt minstens viermaal per jaar bijeen bij elke kwartaalafsluiting en brengt vervolgens verslag uit op de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder. Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen.

¹ ontbonden.

² De wet van 17 december 2008 tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen en de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen voorzien in afwijkingscriteria:

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

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

³ De raad van bestuur heeft Benoît Godts en Yves Klein aangeduid uit zijn leden. Hun mandaat vervalt terzelfder tijd als hun bestuurdersmandaat, te weten in juni 2013.

De opdrachten¹ die door het auditcomité worden vervuld zijn nader omschreven in de voornoemde wet van 17 december 2008:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- indien er een interne audit bestaat, monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- beoordeling en opvolging van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de onderneming.

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

- driemaandelijkse, halfjaarlijkse en jaarlijkse boekhoudstaten en de daarmee samenhangende financiële informatieverstrekking,
- financierings- en renteafdekkingsbeleid,
- onderzoek van de kernprestatie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's),
- budget en vooruitzichten,

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

Remuneratiecomité

Op 17 mei 2011 heeft de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder het remuneratiecomité opgericht dat bestaat uit drie leden, namelijk Thomas Spitaels, Damien Fontaine en CAI bvba, voor een termijn die de duur van hun bestuurdersmandaat niet te boven gaat.

Het remuneratiecomité komt bijeen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen, en minstens tweemaal per jaar. Het remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar slechts één keer bijeengekomen ingevolge bijzondere organisatorische omstandigheden.

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

Het remuneratiecomité verleent bijstand aan de raad van bestuur voor alles wat te maken heeft met de remuneratie van de algemeen directeur, de bestuurders en de leden van het uitvoerend management van de vastgoedbevak.

Het remuneratiecomité is meer in het bijzonder belast met de volgende taken:

- voorstellen doen aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder over het remuneratiebeleid van de bestuurders, de algemeen directeur en de leden van het uitvoerend management alsook in voorkomend geval over de daaruit voortvloeiende voorstellen die de raad van bestuur dient voor te leggen aan de aandeelhouders;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder over de individuele remuneratie van de bestuurders, de algemeen directeur en de leden van het uitvoerend management;
- voorstellen doen aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder over de bepaling en de beoordeling van de prestatiedoelstellingen die gebonden zijn aan de individuele remuneratie van de algemeen directeur en van de leden van het uitvoerend management;
- het remuneratieverslag voorbereiden overeenkomstig artikel 96, derde lid, van het Wetboek van vennootschappen om dit te voegen in de verklaring inzake deugdelijk bestuur;
- het remuneratieverslag toelichten op de gewone algemene aandeelhoudersvergadering;
- minstens eenmaal per jaar en voorafgaand aan de goedkeuring van het budget met de algemeen directeur het onderzoek van het remuneratiebeleid bespreken en over het algemeen alle taken vervullen die door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder aan het remuneratiecomité worden opgedragen.

Het remuneratiecomité heeft het afgelopen boekjaar meer in het bijzonder:

- de prestatiedoelstellingen beoordeeld die gebonden zijn aan de individuele remuneratie van de algemeen directeur en de leden van het uitvoerend management;
- het remuneratieverslag voorbereid.

¹ De taken van het auditcomité worden nauwkeurig omschreven in het huishoudelijk reglement van het auditcomité dat wezenlijk deel uitmaakt van het corporate governance-charter van Ascencio en kan worden geraadpleegd op de website www.ascencio.be.

Management – effectieve leiders

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft ervoor gekozen geen directiecomité op te richten in de zin van het Wetboek van vennootschappen. Het uitvoerend management is samengesteld uit de volgende personen die de hoedanigheid van 'effectieve leiding' hebben in de zin van artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012:

- Somabri bvba, vertegenwoordigd door Marc Brisack, algemeen directeur van Ascencio cva;
- Michèle Delvaux, financieel directeur, die bij de Vennootschap actief is sinds 1 oktober 2012¹, als financieel directeur.
- Stéphanie Vanden Broecke, juridisch directeur.

Jacqueline Paulus, die als effectieve leider de functie van vastgoeddirecteur bekleedde, heeft haar functies als effectieve leider neergelegd vanaf 1 september 2012 en heeft de Vennootschap op 31 oktober 2012 verlaten. Val U Invest bvba, vertegenwoordigd door Valéry Autin, financieel directeur, heeft zijn functies van effectief leider neergelegd op 31 oktober 2012.

Michèle Delvaux vervangt Val U Invest bvba als financieel directeur van de Vennootschap. Michèle Delvaux deed bancaire ervaring op bij de afdeling corporate finance bij Bank Degroof en bekleedde vervolgens leidende financiële functies bij beursgenoteerde groepen waaronder Befimmo cva en City Hotels nv alvorens haar activiteit uit te oefenen als zelfstandig consultant.

Alle leden van het management 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 algemeen directeur brengt over het beheer periodiek verslag uit aan de voorzitter. De algemeen directeur bereidt in samenspraak met de voorzitter de vergaderingen van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder voor. De andere leden van het management staan de algemeen directeur bij in deze taak en helpen hem meer in het bijzonder de dossiers voor te bereiden die aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder moeten worden voorgelegd.

Iedere week wordt een managementvergadering gehouden. De agenda wordt vóór elke vergadering opgesteld zodat elke deelnemer zich een beter beeld kan vormen van de behandelde onderwerpen. Bij alle werkzaamheden wordt gestreefd naar een consensusvorming door over de agendapunten een kritische, maar constructieve dialoog op gang te brengen. Daarna wordt een samenvatting van de vergadering opgesteld waarin reukenschap en verantwoording wordt afgelegd over de besluitvorming.

Het management buigt zich ook over nieuwe verwervingen en aankopen. De gekozen dossiers worden vervolgens voorgelegd aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder die de uiteindelijke beslissing dient te nemen.

Extern

Ascencio heeft voor bepaalde sites in Frankrijk het vastgoedbeheer toevertrouwd aan externe beheerders – zie details in het vastgoedverslag.

Belangenconflictenregeling

De opgezette regelingen beogen te allen tijde te voorkomen dat het belang van de copromotoren in conflict komt met het uitsluitende belang van de aandeelhouders van de vastgoedbevak.

Daartoe worden de volgende regelingen toegepast:

- minstens vier van de acht bestuurders waaruit de raad van bestuur van Ascencio nv is samengesteld dienen onafhankelijke bestuurders van de copromotoren te zijn in de zin van het Wetboek van vennootschappen en van de Corporate Governance Code;
- om te vermijden dat het afsluiten of verlengen van huurovereenkomsten tussen de vastgoedbevak en de vennootschappen van de groep Mestdagh aanleiding geeft tot belangenconflicten tussen de groep Mestdagh en de vastgoedbevak, is de raad van bestuur van Ascencio nv als enige bevoegd, zonder mogelijkheid van delegatie, te beslissen een huurovereenkomst tussen de vastgoedbevak en een vennootschap van de groep Mestdagh af te sluiten, te verlengen, te wijzigen of op te zeggen;
- onverminderd artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en de specifieke regels die van toepassing zijn op de transacties tussen de vastgoedbevak en de copromotoren, wanneer een beslissing van de raad van bestuur van Ascencio nv betrekking heeft op het afsluiten, verlengen, opzeggen of wijzigen van een huurovereenkomst tussen de vastgoedbevak en een vennootschap van de groep Mestdagh, dienen de bestuurders die benoemd werden op voorstel van Carl, Eric en John Mestdagh het potentiële belangenconflict te melden aan de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en kunnen zij zich vrijwillig onthouden van deelname aan de beraadslagingen en aan de stemming over deze beslissing. Doen zij dat niet, dan kan de meerderheid van de andere bestuurders deze bestuurders vragen zich te onthouden hieraan deel te nemen;

¹ En benoemd als effectief leider vanaf 27 november 2012 - Deze benoeming werd op 20 november 2012 goedgekeurd door het directiecomité van de FSMA.

- dezelfde regels zijn van toepassing wanneer een beslissing van de raad van bestuur van Ascencio nv betrekking heeft op het afsluiten, verlengen, opzeggen of wijzigen van een huurovereenkomst tussen de vastgoedbevak en een vennootschap van de groep AG Real Estate;
- de groep AG Real Estate en de groep Mestdagh zijn actief in de vastgoedsector, meer bepaald op het gebied van retail (detailhandel). Om te vermijden dat deze situatie aanleiding geeft tot conflicten tussen de belangen van de copromotoren (of hun vertegenwoordiger bij Ascencio nv) en die van de vastgoedbevak, hebben AG Real Estate en de vennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent enerzijds, en Carl, Eric en John Mestdagh en de vennootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefenen anderzijds, zoals hierboven aangegeven, een voorkeursrecht verleend aan de vastgoedbevak op bepaalde "investeringsproducten" in de detailhandelssector die haar mogelijkerwijs worden voorgesteld;
- Ascencio nv heeft, in haar hoedanigheid van statutaire zaakvoerder, recht op een vergoeding naar evenredigheid van het dividend van de vastgoedbevak: haar belangen zijn bijgevolg afgestemd op die van alle aandeelhouders van de vastgoedbevak;
- de zaakvoerder brengt verslag uit aan de aandeelhoudersvergadering over de belangenconflicten die zich in de loop van het boekjaar hebben voorgedaan.

Voor het overige zijn de wettelijke regels ter voorkoming van belangenconflicten die van toepassing zijn op Ascencio cva, de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen, alsook artikel 17 en volgende van het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

Voor transparantiedoeleinden die samenhangen met de bijzondere structuur van de vastgoedbevak (naamloze vennootschap die statutaire zaakvoerder is van de commanditaire vennootschap op aandelen, de vastgoedbevak), past Ascencio de procedure toe als bedoeld in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen wanneer een bestuurder van de zaakvoerder een belang heeft dat strijdig is met het belang van Ascencio cva, onverminderd hetgeen voorafgaat met betrekking tot de regelingen ter voorkoming van belangenconflicten tussen de vastgoedbevak en de copromotoren. Artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen is evenwel niet van toepassing op de gebruikelijke verrichtingen die worden afgesloten onder marktconforme voorwaarden.

Artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen is wel van toepassing in geval van verrichting tussen Ascencio cva (of een van haar filialen) en een verbonden vennootschap¹ (niet zijnde een filiaal),

met uitzondering van de gebruikelijke verrichtingen die worden uitgevoerd onder marktconforme voorwaarden, de verrichtingen die minder dan één procent van het geconsolideerde nettoactief vertegenwoordigen en de verrichtingen die tot de bevoegdheid van de algemene vergadering behoren.

In dat geval voorziet de te volgen procedure in de aanstelling van een comité van onafhankelijke bestuurders die een met redenen omkleed schriftelijk advies uitbrengen waarin de beoogde verrichting wordt beoordeeld.

Artikel 17 en volgende van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks geldt in het hypothetische geval dat een van de in deze artikelen bedoelde personen optreedt als tegenpartij van de vastgoedbevak bij een welbepaalde verrichting dan wel enig voordeel haalt uit een dergelijke verrichting. Dat is meer in het bijzonder van toepassing op de verrichtingen tussen Ascencio cva en Ascencio nv, één van de copromotoren of een verbonden vennootschap, een bestuurder, een effectieve leider of een lasthebber van de vastgoedbevak, de copromotoren of elke andere verbonden vennootschap.

De procedure verloopt als volgt:

- Ascencio moet de FSMA op voorhand daarvan in kennis stellen en aantonen dat de verrichting van belang is voor haar, zich binnen haar beleggingsbeleid situeert en dat ze werd uitgevoerd onder normale marktvoorwaarden;
- Ascencio moet een persbericht over de verrichting publiceren;
- Ascencio moet deze verrichting vermelden in haar eerstvolgende financieel jaarverslag (en halfjaarverslag).
- Artikelen 17 en 18 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks gelden niet voor:
 - de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief en 2500000 EUR;
 - de verwerving van effecten door de vastgoedbevak in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent;
 - de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen;
 - de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de vastgoedbevak of van een van haar dochtervennootschappen mits die verrichtingen onder marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Er heeft geen enkele nieuwe transactie plaatsgevonden tussen personen of verbonden vennootschappen, noch enigerlei verrichting waarover de FSMA moet worden geïnformeerd overeenkomstig artikel 17 van het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks. De in toelichting 31 vermelde transacties betreffen uitsluitend de nakoming van rechten en verplichtingen voortvloeiende uit overeenkomsten die dateren van vóór het boekjaar afgesloten per 30 september 2012, waarbij de toepasselijke reglementaire voorschriften te zijner tijd werden nageleefd.

Tijdens dit boekjaar werd geen enkele wijziging aangebracht in de overeenkomsten die werden gesloten met de copromotoren, te weten Carl, Eric en John Mestdagh enerzijds en AG Real Estate anderzijds, noch in de overeenkomsten met de aan de copromotoren verbonden partijen. De belangrijkste bedragen hebben betrekking op de huurgelden die werden betaald door de supermarkten van de keten "Carrefour Market" van de groep Mestdagh, op de financiële kosten met betrekking tot de uitvoering van de kredietovereenkomsten met BNP Paribas Fortis en, zij het dan in zeer geringe mate, op de doorberekening door Equilis van administratieve kosten voor bepaalde uitrustingen die Ascencio met Equilis deelt in haar maatschappelijke zetel in de Avenue Jean Mermoz in Gosselies.

Het afgelopen boekjaar werd tussen Ascencio en haar gebruikelijke dienstverleners geen enkele transactie gesloten die het normale kader van haar bedrijfsvoering te buiten gaat.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Overeenkomstig de beginselen en kernwaarden van de Vennootschap heeft Ascencio de vereiste en dienstige regels vastgelegd om te voldoen aan de beginselen die voortvloeien uit de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, de daarmee samenhangende uitvoeringsbesluiten alsook uit de Richtlijn 2003/6/EG betreffende handel met voorwetenschap en marktmanipulatie (marktmisbruik).

Deze regels gelden voor:

- personen met leidinggevende verantwoordelijkheid bij een emittent, de statutaire zaakvoerder, de bestuurders en de effectieve leiders van Ascencio alsook voor elke persoon die valt onder een arbeids- of consultancyovereenkomst met Ascencio cva of Ascencio nv en die vanwege zijn functie kan beschikken over voorkennis en tevens de bevoegdheid bezit managementbeslissingen te nemen die gevolgen hebben voor de ondernemingsstrategie van Ascencio;

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

De voornoemde personen mogen enkel transacties op de effecten van Ascencio cva uitvoeren of laten uitvoeren gedurende een periode die begint na twee noteringsdagen volgend op de volledige publicatie van de kwartaal-, halfjaar- of jaarresultaten en die eindigt één maand vóór het einde van het lopende kwartaal, en in zoverre ze niet over voorkennis beschikken.

De voornoemde personen mogen geen enkele transactie uitvoeren of laten uitvoeren gedurende de periode tijdens dewelke ze mogelijk over voorkennis beschikken.

Elke voornoemde persoon die beoogt een transactie op de effecten van de Vennootschap uit te voeren of te laten uitvoeren, dient de compliance officer op voorhand daarvan in kennis te stellen.

Elke transactie waarop dit gedeelte betrekking heeft en die wordt uitgevoerd door een voornoemde persoon moet openbaar worden gemaakt in zodanige mate en op zodanige wijze als voorgeschreven in de toepasselijke wetten.

Compliance officer

Mevrouw Stéphanie Vanden Broecke werd aangewezen als compliance officer. De compliance officer is meer in het bijzonder belast met de volgende opdrachten:

- telkens wanneer een van de personen waarop het onderhavige deel van toepassing is, beoogt transacties op de effecten van Ascencio cva uit te voeren of te laten uitvoeren door een derde, deze informeren over de voorwaarden waaraan voornoemde transacties dienen te voldoen (met name de openings- en sluitingsperioden); hem advies verstrekken over de overeenstemming van de beoogde transactie met voornoemde regels, met uitsluiting van elke overweging van economische aard;
- erop toezien dat de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder onmiddellijk in kennis wordt gesteld wanneer een schending van of inbreuk op de in dit deel opgenomen regels wordt vastgesteld;
- de lijsten van personen met voorwetenschap opstellen overeenkomstig de van kracht zijnde wettelijke bepalingen;
- erop toezien dat de transactie openbaar wordt gemaakt overeenkomstig de wet.

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

Ascencio geeft hierna toelichting bij de elementen die, op grond van artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, een gevolg kunnen hebben wanneer een openbaar overnamebod wordt uitgebracht. Ter zake wordt erop gewezen dat de bevoegdheden van het bestuursorgaan van de vastgoedbevak grotendeels beperkt worden door de wet- en regelgeving inzake bevaks aangezien de Vennootschap inderdaad in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders beheerd dient te worden.

Kapitaalstructuur

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio cva bedraagt 25037250 EUR en wordt vertegenwoordigd door 4172875 aandelen per 30 september 2012. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd, allemaal volgestort en zonder vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één enkele aandelen categorie.

Beperking inzake overdracht van effecten

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

Bijzondere zeggenschapsrechten

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

Aandelenplan voor werknemers

Er bestaat geen aandelenplan voor werknemers.

Beperking van het stemrecht

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

Aandeelhoudersovereenkomsten

De aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak, Ascencio nv (de copromotoren), hebben geen aankoop- en verkoopopties van aandelen toegewezen waardoor de uitoefening een verandering kan teweegbrengen in de zeggenschap van de statutaire zaakvoerder van Ascencio cva.

Wat Ascencio cva betreft, bestaat een bindend akkoord van onderling overleg tussen de leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen dat betrekking heeft op de uitoefening van hun stemrechten en dat beoogt een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren. Dit akkoord

heeft tevens betrekking op de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten.

Regels inzake de benoeming en de vervanging van de leden van het bestuursorgaan alsook met betrekking tot de statutenwijziging

Krachtens de overeenkomsten die werden gesloten tussen de copromotoren¹ worden de bestuurders van Ascencio nv aangeduid met inachtneming van de hieronder uiteengezette beginselen:

- de beslissingen in verband met de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten in onderling overleg worden genomen;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door AG Real Estate;
- vier onafhankelijke bestuurders² worden in onderling overleg aangeduid.

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

Voor het overige en wat de toepasselijke regels inzake statutenwijziging betreft, gelden er geen andere regels dan zijn voorgeschreven in het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan inzake toegestaan kapitaal en inkoop van eigen aandelen

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 25037250 EUR op zodanige datums en onder zodanige voorwaarden als hij vastlegt. Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf 16 december 2011 en is hernieuwbaar. Overeenkomstig artikel 12 van diezelfde statuten is de zaakvoerder gemachtigd om de volgestorte aandelen van de Vennootschap te verwerven of over te dragen wanneer deze verwerving of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel voor de vennootschap. Deze machtiging werd hernieuwd voor een periode van drie jaar op de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011.

Vergoeding

Er bestaat een akkoord tussen Somabri bvba en Ascencio cva, in het hypothetische geval dat de Vennootschap eenzijdig en voortijdig een einde

¹ AG Real Estate Asset Management nv en elke vennootschap van de groep AG Real Estate (hierna "AG Real Estate" te noemen), en Carl, Eric en John Mestdagh, zolang die samen 100% van Ascencio nv in handen hebben.

² In de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2009).

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

Artikel 74 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnameaanbiedingen¹

Op 1 september 2012 hebben de bij het onderling overleg betrokken leden, zijnde de negen leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen, verklaard meer dan 31,26% van de aandelen en bijgevolg van de stemrechten van Ascencio cva te bezitten.

Deze verklaringen kunnen worden geraadpleegd op de website www.ascencio.be.

Statuten van Ascencio

De statuten van Ascencio cva worden gepubliceerd op de website www.ascencio.be.

Remuneratieverslag

Informatie betreffende de algemene principes van het remuneratiebeleid

De Vennootschap heeft tijdens het vorige boekjaar een remuneratiecomité opgericht (hierna "Comité" genoemd). Het Comité formuleert aanbevelingen over het remuneratieniveau van de bestuurders. Deze aanbevelingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de voltallige raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder en vervolgens aan de algemene vergadering.

Het remuneratiecomité is aangaande dit thema een keer bijeengekomen en heeft de eindversie van het remuneratiebeleid goedgekeurd. Daarna werd dit voorgelegd aan de raad van bestuur van Ascencio nv, statutaire zaakvoerder van Ascencio cva, die dit beleid heeft goedgekeurd tijdens de bijeenkomst van 27 november 2012.

Dit remuneratiebeleid maakt wezenlijk deel uit van het corporate governance-charter van de Vennootschap dat werd gepubliceerd op de website van Ascencio cva (www.ascencio.be).

De remuneratie van de bestuurders wordt vastgelegd door de gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak, Ascencio nv, op voorstel van haar raad van bestuur en op advies van het remuneratiecomité.

De individuele remuneratie van de effectieve leiders en de bestuurders werd vastgelegd onder

verwijzing naar de marktpraktijken door een benchmarking te laten uitvoeren door een externe consultant.

Voor het volgende boekjaar heeft de Vennootschap beslist om voor alle personeelsleden van de groep met een arbeidscontract (en dus in loondienst zijn) een groepsverzekering te onderschrijven. De Vennootschap heeft op dit moment niet de intentie om de volgende twee boekjaren aanzienlijke wijzigingen door te voeren met betrekking tot haar remuneratiebeleid.

Informatie betreffende de samenstelling van de remuneratie van de statutaire zaakvoerder, bestuurders en effectieve leiders

De hierna vermelde remuneraties en voordelen zijn in overeenstemming met het remuneratiebeleid dat door Ascencio werd bepaald. De bestuurders en de effectieve leiders hebben geen optieplan of aandelenaankoopplan.

Statutaire zaakvoerder

De zaakvoerder ontvangt een deel van de door de vastgoedbevak geboekte winst. Hij heeft bovendien recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het beheer van de vastgoedbevak, en wel op zodanige wijze dat zijn vaste deel een nettoprocentage uitmaakt. Het deel van de zaakvoerder wordt jaarlijks berekend op basis van het brutodividend over het betrokken boekjaar zoals dat door de algemene vergadering van de Vennootschap werd goedgekeurd. Dat deel is gelijk aan 4% van het uitgekeerde brutodividend. Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het betreffende boekjaar maar is pas betaalbaar na goedkeuring van het dividend door de algemene vergadering van de vennootschap.

De commissaris oefent toezicht uit op de berekening van het deel van de zaakvoerder.

Het belang van Ascencio nv, waarvan de remuneratie verbonden is aan het resultaat van de vastgoedbevak, loopt dus gelijk met het belang van alle aandeelhouders.

Voor het afgelopen boekjaar bedraagt de remuneratie van de zaakvoerder 454.008,80 EUR.

Bestuurders

De remuneratie van de bestuurders bestaat uit een basisvergoeding vermeerderd met het presentiegeld.

De basisremuneratie van de Voorzitter van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder bedraagt 15000 EUR excl. btw per jaar, en sinds 1 januari 2012 5000 EUR excl. btw per jaar voor de andere bestuurders. Er wordt sinds 1 januari 2012 1000 EUR

¹ Mits zij aan bepaalde voorwaarden voldoen, worden de personen die regelmatig en tijdig een aanmelding hebben verricht overeenkomstig artikel 74 van de wet van 1 april 2007 vrijgesteld van de verplichting om een openbaar overnamebod uit te brengen. Voor deze vrijstelling komen in aanmerking de natuurlijke personen of de rechtspersonen die, hetzij alleen, hetzij in onderling overleg, op 1 september 2007 meer dan 30% van de effecten met stemrecht bezitten.

presentiegeld toegekend voor elke bijgewoonde vergadering van de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder, het auditcomité en het remuneratiecomité. Er zal ook presentiegeld worden toegekend aan de bestuurders die belast worden met bijzondere adviesopdrachten.

Met de bestuurders werd geen enkel arbeidscontract gesloten. De remuneratie van de bestuurders is niet rechtstreeks of onrechtstreeks gelinkt met de door de vastgoedbevak uitgevoerde verrichtingen. De bestuurders ontvangen geen aandelenopties.

Voor het afgelopen boekjaar zullen de leden van de raad van bestuur in totaal 84 750 EUR ontvangen. Dit bedrag zal worden betaald in de loop van juni 2013 na de gewone algemene vergadering van de statutaire aandeelhouder. Deze remuneratie is aanzienlijk hoger ten opzichte van het vorige boekjaar, rekening houdende met het feit dat het presentiegeld steeg van 500 EUR tot 1000 EUR, aangevuld met een nieuwe basisremuneratie van 5 000 EUR excl. voor elke bestuurder sinds 1 januari 2012.

Naam en hoedanigheid	Basisremuneratie	Presentiegeld raad van bestuur	Presentiegeld auditcomité	Presentiegeld remuneratiecomité	Totaal
CAI bvba, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, voorzitter van de raad van bestuur, niet-uitvoerend bestuurder	15 000	5 000		500	21 500
Gernel nv, vertegenwoordigd door Fabienne D'Ans, niet-uitvoerend bestuurder	3 750	5 000			8 750
Alain Devos bvba, vertegenwoordigd door Alain Devos, niet-uitvoerend bestuurder	1 666	2 000			5 750
Benoît Godts, niet-uitvoerend bestuurder	3 750	5 000	3 500		12 250
Serge Fautré, niet-uitvoerend bestuurder	2 084	1 000			1 000
Jean-Luc Calonger, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder	3 750	4 000			7 750
Thomas Spitaels, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder	3 750	4 000		500	8 250
Damien Fontaine, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder	3 750	4 000		500	8 250
Yves Klein, onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder	3 750	5 000	3 500		12 250
Totaal	41 250	35 000	7 000	1 500	84 750

Management

De remuneratie van de effectieve leiders van de vastgoedbevak bestaat uit een vaste remuneratie (voortvloeiend uit arbeids- en managementovereenkomsten) en een variabele remuneratie in de vorm van een brutobonus. Deze remuneratie wordt rechtstreeks door de vastgoedbevak betaald.

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

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

Aan de hand van de aan het auditcomité voorgelegde financiële overzichten werd nagegaan in hoeverre de financiële beoordelingscriteria werden bereikt. De kwalitatieve beoordelingscriteria worden over de hele linie getoetst door het remuneratiecomité om advies uit te brengen aan de raad van bestuur.

Voor het komende boekjaar zal de variabele remuneratie van de effectieve leiders afhangen van de volgende beoordelingscriteria: het courante nettoresultaat zonder impact IAS 39 (variatie in de reële waarde van financiële instrumenten) en IAS 40, de bezettingsgraad, de operationele winstmarge en het people management.

De variabele remuneratie bedraagt niet meer dan 25% van de totale jaarlijkse brutoremuneratie van de effectieve leiders. Indien blijkt dat de variabele remuneratie werd toegekend op basis van onjuiste financiële gegevens, geldt er geen terugvorderingsrecht ten gunste van de Vennootschap of van de effectieve leiders. De effectieve leiders ontvangen geen opties op aandelen van de vastgoedbevak.

De leden van management genieten geen enkel aandelen- noch pensioenplan.

Algemeen directeur

De algemeen directeur, de bvba SOMABRI¹, oefent zijn functie uit als zelfstandige. Voor het afgelopen boekjaar is zijn remuneratie als volgt samengesteld:

- een jaarlijkse vaste remuneratie van 210000 EUR,
- een variabele remuneratie van 40000 EUR die door het remuneratiecomité wordt vastgelegd op basis van nauwkeurige criteria. Deze variabele remuneratie werd in december 2012 aan hem uitbetaald.

De algemeen directeur beschikt over geen enkel ander voordeel.

Andere leden van het management

Twee van de effectieve leiders oefenen hun functie uit in het kader van een arbeidsovereenkomst, de derde als zelfstandige. De basisremuneratie van de andere effectieve leiders bedraagt voor het afgelopen boekjaar in totaal 273000 EUR. De variabele remuneratie van de andere effectieve leiders bedraagt in totaal 22000 EUR. Deze remuneratie werd in de loop van december 2012 uitbetaald.

De leiders die hun functie uitoefenen in het kader van een arbeidsovereenkomst hebben ook recht op andere voordelen, zoals: hospitalisatieverzekering van DKV, maaltijdcheques, ecocheques, bedrijfswagen, terugbetaling van beroepskosten en terbeschikkingstelling van een pc en mobiele telefoon. De globale kost hiervoor bedraagt 33000 EUR.

Vertrekvergoeding

Jacqueline Paulus heeft de Vennootschap verlaten op 31 oktober 2012. Zij heeft een vertrekvergoeding van 83333 EUR ontvangen. Deze vergoeding is evenredigheid met de verloning van mevrouw Paulus en conform de gebruiken terzake². Val U Invest bvba, vertegenwoordigd door mijnheer Autin, heeft geen vertrekvergoeding ontvangen.

¹ Vertegenwoordigd door Marc Brisack

² Deze vergoeding ligt niet hoger dan 12 maanden verloning

Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 30 september 2012

Algemene toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening afgesloten per 30 september 2012

Geconsolideerde balans (in duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
Vaste activa	359357	334330
Vlottende activa	9159	10025
Totaal activa	368516	344355
Eigen vermogen	187887	189414
Langlopende verplichtingen	170428	148055
Kortlopende verplichtingen	10201	6886
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	368516	344355

Activa

Per 30 september 2012 bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zoals gedefinieerd met toepassing van IAS 40 en inclusief nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten) 358,3 miljoen EUR, vergeleken met 333,4 miljoen EUR per 30 september 2011.

Bij andere vaste activa werd ook 292000 EUR goodwill opgenomen met betrekking tot de verwerving van de Franse portefeuille "Grand Frais". Aangezien Ascencio de zeggenschap heeft verkregen van een geïntegreerde reeks activiteiten en activa die voldoen aan de definitie van een bedrijfscombinatie ("business combination"), werd de norm IFRS 3 – "Bedrijfscombinaties" toegepast; het positieve verschil tussen de overnamekosten en het aandeel van de Groep in de reële waarde van het verworven nettoactief heeft een goodwill ten belope van 292000 EUR opgeleverd.

Tijdens het boekjaar stegen de in de vlottende activa opgenomen handelsvorderingen (3,3 miljoen EUR per 30 september 2012 vergeleken met 1,6 miljoen EUR per 30 september 2011). De stijging is in het bijzonder het gevolg van de toename van het aantal huurders bij de opening van twee Franse retailparken tijdens het boekjaar (Macon en Saint Aunes), de aankoop van het retailpark van Rots en van twee Grand Frais winkelpanden in december 2011. Aangezien in Frankrijk de huur vooruit wordt gefactureerd, zorgt dit voor een aanzienlijke toename van de handelsvorderingen.

De beschikbare kasmiddelen per 30 september 2012 bedragen 2,9 miljoen EUR.

Verplichtingen

Per 30 september 2012 bedraagt het eigen vermogen op geconsolideerde basis van de Vennootschap 187,9 miljoen EUR, waarvan 2,8 miljoen EUR in de vorm van beschikbare reserves.

De als passiva geboekte bankschulden kunnen als volgt worden toegelicht:

- 134,5 miljoen EUR in de vorm van vastetermijnvoorschotten (roll-over);
- 19,6 miljoen EUR in de vorm van investeringskredieten;
- 2,7 miljoen EUR in de vorm van financiële leasingschulden.

Het totaal der passiva bedraagt 180,6 miljoen EUR (tegenover 154,9 miljoen EUR per 30 september 2011) en bestaat voor 170,4 miljoen EUR uit langlopende verplichtingen en voor 10,2 miljoen EUR uit kortlopende verplichtingen. De toename van de schulden is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de overnames die Ascencio in het boekjaar 2011-2012 heeft uitgevoerd en die volledig gefinancierd werden uit vreemd vermogen (gebruik van corporate kredietlijnen en gedeeltelijke overname van de bestaande schulden in de SCI Saint-Aunes).

De langlopende verplichtingen bevatten eveneens de schulden in verband met de boeking van de variaties in de reële waarde op de afdekkingsinstrumenten. Het gaat hier om een bedrag van 16,6 miljoen EUR per 30 september 2012 (11,2 miljoen EUR per 30 september 2011).

Op 30 september 2012 bedraagt de intrinsieke waarde per aandeel 45,03 EUR, een lichte daling ten opzichte van 30 september 2011 (45,39 EUR). Deze lichte daling is het resultaat van een iets lagere winst voor dit boekjaar dan voor het vorige

boekjaar (10,07 miljoen EUR tegen 12,51 miljoen EUR in 2010/2011), ingevolge het boeken van een financiële last van 5,5 miljoen EUR die de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten vertegenwoordigt.

	30/09/2012	30/09/2011
Schuldratio ¹	43,7%	41,3%
Diversificatieratio ²	13,5%	14,5%
Intrinsieke waarde per aandeel vóór uitkering (in EUR)	45,03	45,39
Aantal aandelen ³	4 172 875	4 172 875
Geconsolideerde resultatenrekening		
Vastgoedresultaat	24 689	21 015
Andere bedrijfsopbrengsten en -kosten	70	28
Vastgoedkosten	-2 614	-2 074
Algemene kosten	-1 996	-2 165
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	20 149	16 804
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	7	22
Interestkosten	-6 077	-4 642
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-139	-268
Belastingen op het courante nettoresultaat	32	5
Courant nettoresultaat	13 972	11 921
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	278
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 560	844
Resultaat op de portefeuille	1 560	1 122
Impact IAS 39 (Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)	-5 461	-533
Nettoresultaat	10 071	12 510
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	3,35	2,86
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,41	3,00

De stijging van het vastgoedresultaat met 17,5% komt hoofdzakelijk voort uit de opening, tijdens het boekjaar, van twee retailparken (Le Pontet en Saint Aunes), de aankoop van het retailpark van Rots en van twee Grand Frais winkelpanden in december 2011.

De stijging van de vastgoedkosten komt voort uit de toename van het aantal externe beheerders in Frankrijk, als gevolg van de opname in portefeuille

van drie nieuwe retailparken in Frankrijk en van de hogere provisie voor het dekken van de kosten voor het opruimen van de vervuiling op een site.

Het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (20,1 miljoen EUR) neemt toe (+19,9%) als gevolg van de stijging van het vastgoedresultaat.

¹ Deze schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

² De diversificatieratio vertegenwoordigt de verhouding van de huurgelden die betaald worden door de keten Champion, op het totaal van de geïnde huurgelden.

³ Het aantal aandelen komt overeen met het in omloop zijnde aantal aandelen en is gelijk aan de noemer. Ascencio heeft geen eigen aandelen in bezit.

De interestkosten (6,1 miljoen EUR op 30 september 2012 tegenover 4,6 miljoen EUR op 30 september 2011) zijn gestegen aangezien de investeringen die tijdens het boekjaar plaatsvonden, werden gerealiseerd met bankleningen.

Het resultaat op de portefeuille per 30 september 2012 bevindt zich op een min of meer vergelijkbaar niveau als het vorige boekjaar (1,56 miljoen EUR) tegenover 1,12 miljoen EUR het boekjaar daarvoor. De toename is toe te schrijven aan gebouwen in Frankrijk.

De impact van de norm IAS 39 leidt in de resultatenrekening tot latente niet-kaskosten van 5,5 miljoen EUR doordat de variatie in de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten op 30 september 2012 geboekt werd bij de financiële kosten. De negatieve reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (16,6 miljoen EUR per 30 september 2012) stelt het bedrag voor dat de vastgoedbevak had moeten uitgeven indien zij op 30 september 2012 een einde had gesteld aan deze afdekkingsinstrumenten. Deze kost heeft geen impact op de kasstroom van de onderneming.

Het courante nettoresultaat komt uit op 14,0 miljoen EUR, een stijging met 17,2% vergeleken met het courante nettoresultaat van 11,9 miljoen EUR bij afsluiting van het boekjaar 2010-2011.

Uitgedrukt in lopend nettoresultaat per aandeel betekent dit een stijging van 2,86 EUR voor het vorige boekjaar naar 3,35 EUR voor het lopende boekjaar.

Het geconsolideerde nettoresultaat per 30 september 2012 komt uit op 10,07 miljoen EUR, een daling met 19,5% vergeleken met het nettoresultaat van het vorige boekjaar (12,51 miljoen EUR). De daling van het geconsolideerde nettoresultaat komt voort uit het boeken van een financiële last van 5,5 miljoen EUR die de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten vertegenwoordigt.

NAV EPRA (European Public Real Estate Association) en NAV EPRA per aandeel (in duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) IFRS	187887	189414
NAV IFRS per aandeel (EUR)	45,03	45,39
Aanpassingen	16602	11159
Reële waarde van de financiële instrumenten	16602	11159
NAV EPRA¹	204489	200573
Aantal aandelen	4172875	4172875
NAV EPRA per aandeel (EUR)	49,00	48,07

Historisch overzicht van de geconsolideerde jaarrekeningen²

Het jaarverslag van het voorgaande boekjaar 2010/2011 werd goedgekeurd als registratiedocument en wordt onder verwijzing opgenomen in voorliggend document. In dit jaarverslag is met name rekening gehouden met de toelichtingen bij

de jaarrekening van het voorgaande boekjaar. Dit verslag kan worden geraadpleegd op onze website www.ascencio.be. De statutaire zaakvoerder verklaart en bevestigt dat de historische financiële gegevens wel degelijk werden nagekeken.

¹ Deze gegevens zijn niet verplicht ingevolge de reglementering betreffende vastgoedbevaks en niet onderworpen aan overheidstoezicht. Ze worden berekend overeenkomstig de definities opgenomen in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2010.

² Geconsolideerde jaarrekeningen afgesloten per 30 september 2011, 2010 en 2009

Geconsolideerde balans

In duizend EUR	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Activa	344 355	285 954	269 319
Vaste activa	334 330	278 390	261 697
Vlottende activa	10 025	7 564	7 622
Eigen vermogen en verplichtingen	344 355	285 954	269 319
Eigen vermogen	189 414	146 110	146 948
Langlopende verplichtingen	148 055	135 503	119 639
Kortlopende verplichtingen	6 886	4 341	2 732
	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Schuldratio ¹	41,3%	44,5%	42,3%
Diversificatieratio ²	14,5%	16,9%	17,7%
Intrinsieke waarde per aandeel vóór uitkering (in EUR)	45,39	49,02	49,30
Aantal aandelen ³	4 172 875	2 980 625	2 980 625

Geconsolideerde resultatenrekening

In duizend EUR	30/09/2011	30/09/2010	30/09/2009
Vastgoedresultaat	21 015	18 725	18 497
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16 804	13 797	14 055
Resultaat op de portefeuille	1 122	1 275	-850
Impact IAS 39 (wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten)	-533	-3 660	-6 240
Nettoresultaat	12 510	7 175	2 861
Voor uitkering voorgesteld brutodividend ⁴	11 340	8 107	8 107

Geconsolideerde resultaten per aandeel (in EUR)

Nettoresultaat	3,00	2,41	0,96
Brutodividend	2,72	2,72	2,72
Nettodividend	2,31	2,31	2,31

¹ Deze schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

² De diversificatieratio vertegenwoordigt de verhouding van de huurgelden die betaald worden door de keten Champion, op het totaal van de geïnde huurgelden.

³ Het aantal aandelen, zijnde 4 172 875, kwam op 30 september 2011 overeen met het in omloop zijnde aantal aandelen en is gelijk aan de noemer. Ascencio heeft geen eigen aandelen in bezit.

⁴ Het dividend wordt op statutaire basis berekend.

Resultaatverwerking voor het boekjaar 2012

De volgende tabel bevat een gedetailleerd overzicht van de berekening van het gecorrigeerde nettoresultaat op statutaire basis en van de berekening

van het voor uitkering voorgestelde dividend op statutaire basis.

Gecorrigeerd resultaat (op basis van de statutaire jaarrekeningen) (in duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
Nettoresultaat	10071	12510
+ Afschrijvingen	11	17
+ Waardeverminderingen	36	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (waardeverandering financiële deelnemingen)	-3071	0
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (waardeverandering financiële instrumenten)	5491	533
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen (andere niet-monetaire bestanddelen)	390	400
+/- Resultaat verkoop vastgoed	0	-278
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	155	-844
= Gecorrigeerd nettoresultaat (A)	13083	12338
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
+/- Meer- en minwaarden bij realisatie van vastgoed tijdens het boekjaar	0	278
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	278
(A) + (B) =	13083	12616
Totaal (80% x (A+B))	10466	10093
Uitgekeerd bedrag	11350	11340
% van het uitgekeerde uitkeerbare bedrag	86,8%	90%

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

Rekening houdend met het gecorrigeerd nettoresultaat voor het boekjaar zal de statutaire zaakvoerder bij de algemene vergadering van 31 januari 2013 voorstellen een brutodividend per aandeel uit te keren van 2,72 EUR, een bedrag in lijn met het dividend van het vorige boekjaar.

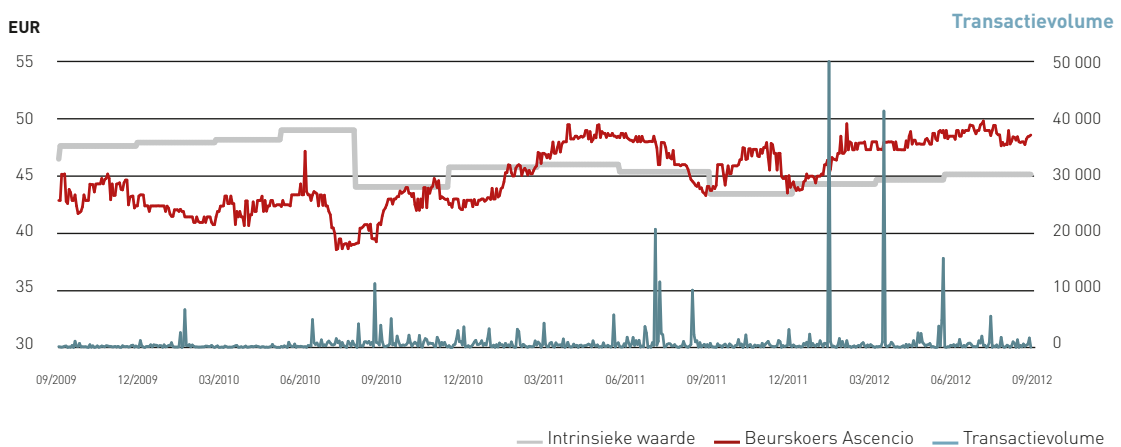
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
Lopend nettoresultaat per aandeel	3,35	2,86	3,21
Nettoresultaat per aandeel	2,41	3,00	2,41
Brutodividend per aandeel¹	2,72	2,72	2,72
Nettodividend per aandeel ²	2,04	2,31	2,31

¹ Het betreft een dividendvoorstel dat zal worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van Ascencio cva van 31 januari 2013.

² idem.

Waardeverloop van het aandeel

Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde¹



Inleiding

Een vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) biedt haar aandeelhouders de mogelijkheid te beleggen in "papieren vastgoed". Vastgoed wordt doorgaans als een veilige, waarde vaste belegging beschouwd. Toch kan het particuliere of institutionele beleggers bijzonder zwaar vallen een rechtstreekse belegging in vastgoed te beheren. Bovendien wordt het gezonde streefdoel van beleggingsspreiding of diversificatie zelden bereikt wanneer een belegger zelf een of meer gebouwen koopt.

Door Ascencio-aandelen aan te houden kan de belegger posities innemen op de Belgische en Franse markt van perifeer gelegen commercieel vastgoed.

Koers, intrinsieke waarde en transactievolume

Ascencio wordt sinds februari 2007 genoteerd op de double fixing-markt van Euronext Brussels.

Op 30 september 2012 bedroeg de slotkoers van het Ascencio-aandeel 48,60 EUR. De beurskapitalisatie bedroeg op die datum dus 203 miljoen EUR. De aandelenkoers steeg het afgelopen boekjaar met 10% (zonder rekening te houden met het in december 2011 uitgekeerde dividend). Tijdens diezelfde periode steeg de Bel 20-beursindex met 11,4% en liep de EPRA Belgium REIT-index met 5,39% terug.

Op basis van de slotkoers vertegenwoordigt het Ascencio-aandeel een premie van 7,3% ten opzichte van de intrinsieke waarde (vóór dividenduitkering) van 45,03 EUR.

Tussen oktober 2011 en september 2012 werden er op de beurs 213.507 aandelen verhandeld, in lijn met het volume voor de 12 vorige maanden. Het aantal op de beurs verhandelde aandelen is sinds 2010 aanzienlijk gestegen, na de uitgifte, in november 2010, van 119.250 nieuwe aandelen.

Ascencio wordt periodiek gevolgd door de financiële analisten van Bank Degroof, ING en Petercam.

¹ Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 30 september 2012. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee publicaties van resultaten.

Dividend

De statutaire zaakvoerder zal de algemene aandeelhoudersvergadering voorstellen een brutodividend uit te keren van 2,72 EUR, wat na inhouding van 25%¹ roerende voorheffing neerkomt op een nettodividend van 2,04 EUR.

Op basis van de slotkoers (48,60 EUR) stemt het brutodividend overeen met een rendement van 5,60%, waarmee het gunstig afsteekt tegen de

rente op 10-jarige lineaire obligaties (OLO's) die op 30 september 2012 uitkwam op 2,57%.

Het winstuitkeringspercentage of de payout ratio op het geconsolideerde courante nettoresultaat (zonder impact IAS 39 - variatie in de reële waarde van financiële instrumenten - en IAS 40) bedraagt 81,2% en 112,7% op het geconsolideerde nettoresultaat (tegenover respectievelijk 95,2% en 90,7% voor het vorige boekjaar).

	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
Aantal genoteerde aandelen	4 172 875	4 172 875	2 980 625
Aantal uitgegeven aandelen	4 172 875	4 172 875	2 980 625
Beurskapitalisatie op basis van de slotkoers (EUR)	202 801 725	184 023 788	116 303 988
Slotkoers per 30 september (EUR)	48,60	44,10	39,02
Hoogste koers (EUR)	49,83	49,50	47,18
Laagste koers (EUR)	43,52	38,52	38,56
Gemiddelde koers ² (EUR)	47,20	45,17	42,42
Jaarlijks transactievolume	213 507	265 393	64 551
Gemiddeld maandelijks transactievolume	17 792	22 116	5 379
Omloopsnelheid ³	5,1%	6,36%	2,17%
Intrinsieke waarde per aandeel (in EUR vóór uitkering)	45,03	45,39	49,02
Brutodividend per aandeel (EUR)	2,72	2,72	2,72
Nettodividend per aandeel (EUR)	2,04	2,31	2,31

Aandeelhoudersstructuur⁴ van Ascencio cva per 30 september 2012⁵

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de aandeelhouders met meer dan 5% van de aandelen van Ascencio op 30 september 2012⁶:

Aandeelhouder	Aantal aandelen in bezit	Deelneming
Familie Mestdagh en verbonden vennootschappen	1 304 466	31,3%
AG Insurance ⁷	627 124	15%
Groep Selma	258 939	6,2%
Germain Mestdagh	225 116	5,4%
Totaal	2 415 645	57,9%

¹ Zie pagina 85

² Dit is het gemiddelde van de slotkoers.

³ Jaarlijks transactievolume van de op de beurs verhandelde aandelen (totale aandelenomzet) gedeeld door het totale aantal genoteerde aandelen, volgens de definitie van Euronext.

⁴ Op basis van de laatste ontvangen transparantieverklaringen.

⁵ Het aantal aandelen is gelijk aan het aantal stemrechten.

⁶ Voor het surplus verwijst Ascencio naar de transparantieverklaringen alsook naar de formulieren die werden ingevuld overeenkomstig artikel 74 van de wet van 2 april 2007 en die geraadpleegd kunnen worden op de website www.ascencio.be.

⁷ Via diverse deelnemingen wordt de uiteindelijke zeggenschap over AG Insurance ten belope van 75% uitgeoefend door AGEAS en ten belope van 25% door Fortis Bank.

Vastgoed verslag

Trends op de vastgoedmarkt in België¹

Het algemene economische klimaat is de voorbije maanden niet verbeterd, met bijgevolg een stagnatie van het consumentenvertrouwen op een zeer laag niveau. Vanuit een internationaal perspectief bekeken, stelt de Belgische retail het echter eerder goed. Het vertrouwen van de Nederlandse, Franse en Britse consument heeft een veel grotere knauw gekregen. Eens te meer lijkt het dat de Belgische consument beter gewapend is voor deze economische moeilijkheden, enerzijds door een koopkracht die op een redelijk niveau is gebleven door de automatische indexering van de lonen, en anderzijds door de aanwezigheid van meer spaartegoeden. Daarnaast wisten de Belgische politieke leiders het land de voorbije 12 maanden binnen de groep van goede leerlingen van de eurozone te houden.

Toch blijft voorzichtigheid geboden. De financiering van al dan niet nieuw commercieel vastgoed lijkt steeds moeilijker en de omzetten van de Belgische handelaren blijven onder druk, en onrechtstreeks daarmee ook de huurgelden. Binnen de huidige markt is het belangrijk om kwalitatieve, kredietwaardige huurders te hebben, en eerder grote ketens dan franchisenemers.

De beleggingsmarkt werd het voorbije jaar opnieuw gekenmerkt door een zeer hoog niveau van activiteit.

Onder invloed van de financiële crisis blijft er immers geld wegvloeien van de beurs, en neemt de spaarinleg toe op klassieke spaarboekjes, met zelfs rendementen onder het peil van de inflatie. Commercieel vastgoed blijft bijgevolg een van de beleggingsprioriteiten, zowel voor private als institutionele spelers. Binnen het huidige klimaat wordt dit type belegging immers beschouwd als een veilige vluchtwaarde.

De vraag naar dit type product overstijgt het toch al beperkte aanbod. De rendementen bleven (minstens) stabiel en voor de kleinere volumes zien we zelfs een lichte verbetering.

Op voorwaarde dat het consumentenvertrouwen op een aanvaardbaar niveau blijft en het huidige consumptieniveau niet inzakt, zou de markt moeten

standhouden. In combinatie met de automatische indexering van de huurgelden en het beperkte aanbod van goede kwaliteit, zou de markt van beleggingsvastgoed erg aantrekkelijk moeten blijven.

De markt van het handelsvastgoed in Frankrijk²

Na een relatief kalme start van het jaar kende de markt van beleggingsvastgoed in Frankrijk een heropleving, onder meer door de concrete totstandkoming van aanzienlijke transacties.

In totaal werd er in Frankrijk bijna 1,5 miljard euro geïnvesteerd, dat is 16% van de totale hoeveelheid transacties inzake bedrijfstvastgoed. Voor de handelszaken was er dus een toename met 10% ten opzichte van het derde kwartaal van 2011. Deze prestatie wijst op de interesse van de beleggers voor deze activaklasse binnen een moeilijke economische en financiële omgeving.

Tijdens het tweede kwartaal was er een groot aanbod, maar investeerders gaven blijk van voorzichtigheid en kozen voor de producten met het kleinste risico, ten koste van activa die eerder het etiket secundair kregen.

Deze trend zette zich voort tijdens het derde kwartaal, hoewel de beschikbare hoeveelheid producten beperkter was. Investeerders blijven aandachtiger voor de ligging van het aangeboden vastgoed, de verhouding omzet/huurgeld en de huurwaarden die winkelketens bereid zijn te dragen.

De Franse markt, met goede fundamentals, blijft erg gegeerd bij internationale investeerders. Maar ook de eigen Franse investeerders blijven zeer aanwezig (hoewel ze sinds het begin van het jaar minder actief zijn).

Binnen een dergelijke context zien we voor de rendementen van de primelocaties een neiging tot stabilisatie, ondanks de recente daling voor bepaalde beter gelegen handelspanden op de benedenverdieping van appartementsgebouwen.

¹ Toelichting van Cushman & Wakefield de dato 30 september 2012, overgenomen met hun instemming.

² Toelichting van Jones Lang LaSalle opgesteld tijdens het derde kwartaal van 2012.

Kerncijfers

(in duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
Investeringswaarde ¹	368300	323116
Reële waarde ¹	358149	315158
Contractuele huurgelden	25782	22440
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	26597	23403
Brutorendement	7,00%	6,94%
Procentuele bezettingsgraad	96,9%	95,9%

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde per 30 september 2012, bedraagt 358,1 miljoen EUR¹, een stijging met 13,6% ten opzichte van 30 september 2011 (315,2 miljoen EUR)¹. Deze progressie wordt verklaard als volgt:

- enerzijds de drie investeringen in Frankrijk tijdens het voorbije boekjaar:
 - de verwerving van het retailpark van Rots bij Caen op 6 december 2011;
 - de verwerving van twee nieuwe winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais", in Crèches-sur-Saône en in Lozanne.
- anderzijds de verkoop van vier gebouwen tijdens het voorbije boekjaar:
 - de verkoop van een gemengd kantoorgebouw met een oppervlakte van circa 1000 m² in Luik op 23 april 2012;
 - de verkoop van een gemengd gebouw met kantoren, opslagruimte en woningen met een oppervlakte van circa 3000 m² in Evere op 27 juni 2012;
 - de ondertekening, op 27 september 2012, van een compromis voor de verkoop van twee gebouwen voor commercieel gebruik met een

oppervlakte van 1300 m² (Dison) en 598 m² (Luik). Per 30 september 2012 zijn deze beide gebouwen in de balans opgenomen bij de activa bestemd voor verkoop.

Bij een constante perimeter bleef de reële waarde van de vastgoedportefeuille stabiel.

Op 30 september 2012 bedraagt de bezettingsgraad 96,9%² tegenover 95,9% op 30 september 2011. Dankzij de inspanningen om nieuwe huurders aan te trekken in de leegstaande commerciële units, gecombineerd met de overnames van twee nieuwe "Grand Frais" winkels en van het volledig verhuurde retailpark Rots, is deze bezettingsgraad opnieuw verbeterd. Ascencio zal tijdens het boekjaar haar dynamische beleid voortzetten om leegstaande ruimten opnieuw te verhuren en blijft, afhankelijk van marktopportunities, zoeken naar volledig verhuurde vastgoedactiva met het oog op de aankoop ervan.

Ascencio wil haar activiteiten meer richten op de detailhandelssector (retail), waar zij haar deskundigheid volop tot ontplooiing kan brengen. Daarom zullen de semi-industriële en kantoorgebouwen die ab initio in de vastgoedbevak werden ingebracht en die op dit ogenblik leegstaan, de komende jaren geleidelijk worden verkocht of opnieuw worden ontwikkeld.

¹ Exclusief de reële waarde van de nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten - zie toelichting 6.2.

² Gemeten naar Estimated Rental Value (ERV) of geschatte huurwaarde drukt de bezettingsgraad het percentage van de huurgelden van de bezette gebouwen uit, vergeleken met de som van de huurgelden van de bezette gebouwen en de ERV van de niet-bezette gebouwen.

Portefeuillespreiding¹ naar activiteitssector²

	Oppervlakte (m ²) per 30/09/2012	Reële waarde (in duizend EUR) per 30/09/12	Reële waarde (in duizend EUR) per 30/09/11
Handelsgebouwen	255 828	334 821	286 400
Andere	41 145	23 328	28 758
Totaal	296 973	358 149	315 158

Analyse van de vastgoedportefeuille

Sectorale spreiding ³	
	30/09/2012
Handelsgebouwen	93,5%
Andere	6,5%
Totaal	100%

Spreiding naar handelsdomeinen ⁴	
	30/09/2012
Voeding	53%
Kleding/mode	16%
Vrije tijd en recreatie	9%
Doe-het-zelf	6%
Huishoudelektro	5%
Decoratie	3%
Andere	8%
Totaal	100%

Geografische spreiding ³	
	30/09/2012
Wallonië	49%
Frankrijk	31%
Vlaanderen	16%
Brussel	5%
Totaal	100%

Spreiding naar huurders ⁴	
	30/09/2012
Champion	13,5%
Carrefour	13,0%
Grand Frais	12,9%
Krefel	3,1%
Hubo	3,1%
Top 6-10	8,7%
Andere	45,7%
Totaal	100%

¹ Exclusief projecten in ontwikkeling

² Het is niet in het belang van de aandeelhouder om de waarden per gebouw te publiceren.

³ Deze portefeuillespreiding werd opgesteld op basis van de reële waarde voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2012.

⁴ Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden.

Het team van dagelijkse beheerders (technisch team)

Ascencio cva beschikt over een team van 11 mensen die instaan voor het dagelijkse technische beheer.

Dit team werkt nauw en in voortdurend overleg samen.

Gelet op de verscheidenheid aan functies die dit team van Ascencio vervult, is het administratieve en technische portefeuillebeheer van wezenlijk belang om de bedrijfsvoering van de Vennootschap in goede banen te leiden. Dit technisch team staat in voor het gebouwenbeheer op dagbasis, beheert de renovaties en waakt over de goede afloop van de werken die aan gespecialiseerde ondernemingen worden toevertrouwd.

Extern

Voor bepaalde locaties, hoofdzakelijk in Frankrijk, heeft Ascencio het gebouwenbeheer uitbesteed aan externe ondernemingen die hoog staan aangeschreven op de markt van het huurbeheer, en wel om drie redenen:

- deze externe ondernemingen kunnen het nabijheidsgevoel voor de huurder verhogen;
- de locaties liggen over heel Frankrijk verspreid, waardoor de eigen vastgoeddienst niet groot genoeg is om toe te zien op de kwaliteit van de portefeuille;
- tot slot maakt dit het mogelijk de deskundigheid van het team van beheerders aan te vullen.

De externe beheerders hebben als taak voorzieningen voor huurkosten op te vragen, gemeenschappelijke kosten te beheren en af te sluiten, en toe te zien op betalingen door huurders. Verder staan zij in voor technisch beheer, bijstand bij de intrek en het vertrek van huurders en, last but not least, technische bijstand en monitoring van eventuele werken.

De externe beheerders worden vergoed naar evenredigheid van de ontvangen huurgelden. Wat betreft het gedeelte dat niet aan de huurder doorberekend kan worden, bedraagt de vergoeding van de externe beheerders 67596 EUR exclusief btw voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2012.

Typehuurovereenkomst

Ascencio sluit voor haar gebouwen doorgaans handelshuurovereenkomsten, bij voorkeur voor een termijn van negen jaar en opzegbaar overeenkomstig de wettelijke voorschriften. De huur wordt vooruitbetaald bij het begin van elke maand of op kwartaalbasis. De huurprijzen worden geïndexeerd op elke verjaardag van de huurovereenkomst¹.

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

De huurder wordt gevraagd een huurwaarborg te stellen om het belang van Ascencio te vrijwaren en te garanderen dat de in de huurovereenkomst vastgelegde verplichtingen worden nageleefd. Voor woonhuurovereenkomsten wordt deze huurwaarborg gesteld door overeenkomstig de wet twee maandhuren te blokkeren. Voor andere huurovereenkomsten worden doorgaans drie tot zes maandhuren geblokkeerd.

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 erop toe dat de huurder de huurovereenkomst registreert.

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

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

¹ Alleen in de nieuwe huurovereenkomsten van Ascencio is een clause opgenomen tot opheffing van een negatieve indexering. Dit risico betreft een mogelijke daling van de huurprijzen bij een negatieve indexering (deflatie). De meeste huurovereenkomsten worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

Handelsgebouwen

Locatie	Beschrijving	Jaar van de bouw of renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad %	Contractuele huurprijs + ERV v/d niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
---------	--------------	-------------------------------	-------------	--	-------------------	--	--

België

Aarschot (3200) Liersesteenweg	Vastgoedcomplex met twee handelsruimten	2000	2969m ²	246	100%	246	224
Andenne (5300) Avenue Roi Albert	Grote voedingssupermarkt, geïntegreerd in een winkelcomplex	1992	990m ²	117	100%	117	104
Andenne (5300) Rue de la Papeterie 20C	Kledingzaak in een winkelcentrum	2000	2300m ²	148	100%	148	196
Anderlecht (1070) Ninoofsesteenweg 1024	Meubelwinkel	1962	1061m ²	127	100%	127	101
Auderghem (1160) Chssée de Wavre 1130	Winkel voor huishoudelektro	2006	1810m ²	261	100%	261	244
Berchem (2600) Fruithoflaan 85	Grote voedingssupermarkt	1971	2685m ²	228	100%	228	201
Bonnelles (4100) Route du Condroz 20-24	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	1995	2975m ²	509	100%	509	453
Bonnelles (4100) Rue de Tilff 114	Gebouw met meerdere winkelbedrijven in een groot winkelcentrum	2004	597m ²	110	100%	110	101
Braine l'Alleud (1420) Place St Sébastien 15	Grote voedingssupermarkt	1978	1525m ²	87	100%	87	114
Brugge (8000) Legeweg 160	Commerciële ruimte	1995	1000m ²	-	0%	90	90
Chapelle-lez-Herlaimont (7160) Rue de la Hestre 93	Grote voedingssupermarkt	1973	2237m ²	187	100%	187	145
Charleroi Nord (6000) Grand Rue 302	Gebouw met twee winkelruimten	1969	1207m ²	76	100%	76	71
Chatelet (6200) Rue de la Station 55	Grote voedingssupermarkt	1998	2500m ²	149	100%	149	175
Chatelineau (6200) Rue des Prés 45	Grote voedingssupermarkt	1993	1924m ²	104	100%	104	125
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 219	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	1970	2605m ²	195	100%	195	214
Couillet (6010) Chaussée de Philippeville 304-317	Kleine handelsruimten in een winkelcentrum	1990	294m ²	47	100%	47	50
Courcelles (6180) Rue du 28 Juin	Grote doe-het-zelfzaak	2005	2301m ²	148	100%	148	133
Courcelles (6180) Place Fr.Roosevelt 56-58	Grote voedingssupermarkt	1965	1135m ²	125	100%	125	85
Couvin (5660) Route Charlemagne	Winkelcomplex langs de N5	2003	1183m ²	80	76%	105	98

Locatie	Beschrijving	Jaar van de bouw of renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad %	Contractuele huurprijs + ERV v/d niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
Dendermonde (9200) Heirbaan 159	Grote voedingssupermarkt	1970	3090m ²	345	100%	345	201
Dendermonde (9200) Mechelsesteenweg 24	Gebouw met grote voedingswinkel en doe-het-zelfzaak	1983	4371m ²	367	100%	367	348
Dendermonde (9200) Oude Vest 19-37	Winkelcomplex onderverdeeld in verschillende commerciële units in het stadscentrum	1983	1663m ²	253	100%	253	228
Deurne (2100) Lakborstlei 143-161	Grote voedingssupermarkt	1969/1992	3980m ²	314	100%	314	239
Florennes (5620) Place Verte 22	Supermarkt	1950/1998	1270m ²	85	100%	85	85
Frameries (7080) Rue Archimède	Grote voedingssupermarkt	1978	2180m ²	168	100%	168	153
Gembloux (5030) Avenue de la Faculté d'Agronomie	Gebouw met twee winkelruimten	1976	2095m ²	176	100%	176	172
Gent Dampoort (9000) Pilorijstraat 20	Grote voedingssupermarkt	1960	2889m ²	287	100%	287	260
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 196	Grote voedingssupermarkt	1970	3369m ²	266	100%	266	307
Gerpennes Bultia (6280) Rue Neuve 182-184	Handelsgebouw met twee grote winkelbedrijven	1988	1500m ²	119	100%	119	109
Gerpennes (6280) Route de Philippeville 136	Winkelcomplex met verschillende grote winkelbedrijven	2000	8051m ²	516	94%	547	578
Ghlin (7011) Rue du Temple 23	Grote voedingssupermarkt	1975	1957m ²	118	100%	118	117
Gilly (6060) Chaussée de Ransart 252	Grote voedingssupermarkt	1989	2113m ²	181	100%	181	159
Gosselies (6041) Rue Vandervelde 67	Grote voedingssupermarkt	1972	1323m ²	58	100%	58	86
Gozée (6534) Rue de Marchienne 120A	Grote voedingssupermarkt	1977	2431m ²	166	100%	166	182
Hamme Mille (1320) Chaussée de Louvain 27	Grote voedingssupermarkt	1986	2262m ²	172	100%	172	147
Hannut (4280) Route de Landen	Complex van twee handelsgebouwen	2000	5319m ²	483	100%	483	501
Hannut (4280) Route de Huy 54	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	2006	9754m ²	740	96%	771	860
Herstal (4040) Rue Basse Campagne	Commerciële ruimte	2003	1440m ²	97	100%	97	114
Hoboken (2660) Sint Bernardsesteenweg 586	Grote voedingssupermarkt	1988	4620m ²	395	100%	395	347
Huy (4500) Quai d'Arona 13-14	Handelsgebouw	2002	1796m ²	112	84%	134	128

Locatie	Beschrijving	Jaar van de bouw of renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad %	Contractuele huurprijs + ERV v/d niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
Huy (4500) Quai d'Arona 19A	Handelsgebouw	2002	1 969m ²	167	100%	167	158
Jambes (5100) Rue de la Poudrière 14	Grote voedingssupermarkt	1986	1 750m ²	101	100%	101	123
Jemappes (7012) Avenue Maréchal Foch 934	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	2006	9 501m ²	675	100%	675	640
Jemeppe s/Sambre (5190) Route de la Basse Sambre 1	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	2006	1 553m ²	130	100%	130	126
Jodoigne (1370) Rue du Piétrain 61A	Grote voedingssupermarkt	1987	2 245m ²	136	100%	136	157
Jumet (6040) Rue de Dampremy	Grote voedingssupermarkt	1975	1 730m ²	154	100%	154	121
Kortrijk (8500) Gentsesteenweg 50-56	Grote voedingssupermarkt	1965	2 309m ²	199	100%	199	196
La Louvière (7100) Avenue de la Wallonie 5	Winkel voor huishoudelektro	1991	1 000m ²	89	100%	89	90
Laeken (1020) Rue Marie-Christine 185-191	Handelsgebouw met meerdere grote winkelbedrijven	2001	1 586m ²	262	100%	262	223
Lambusart (6220) Route de Fleurus et Wainage	Grote voedingssupermarkt	1976	2 600m ²	114	100%	114	156
Lessines (7860) Chemin du Comte d'Egmont 4	Kleinhandelszaak bij een doe-het-zelfwinkel	2000	576m ²	51	100%	51	46
Leuze (7900) Avenue de l'Artisanat 1	Winkelcomplex met winkelbedrijven voor huisinrichting	2006	3 492m ²	258	100%	258	264
Leuze en Hainaut (7900) Rue de Tournai	Grote voedingssupermarkt	2006	951m ²	84	100%	84	67
Liège (4000) Rue du Laveu 2-8	Winkelcentrum met voedingswinkel en doe-het-zelfzaak	1991	2 290m ²	140	100%	140	165
Loverval (6280) Allée des Sports 11	Winkelcomplex met onder meer een doe-het-zelfzaak	2002	5 621m ²	406	100%	406	428
Marchienne au Pont (6030) Rue de l'Hôpital 3-5	Grote voedingssupermarkt	1976	2 010m ²	136	100%	136	121
Marcinelle (6001) Avenue E. Mascaux 450-470	Gebouw met verschillende winkelbedrijven in een shoppingcenter	1986/1988 2001	2 350m ²	225	100%	225	199
Mont-sur-Marchienne (6032) Avenue Paul Pastur 59	Kleinhandelszaak	2011	775m ²	62	100%	62	58
Morlanwelz (7140) Rue Pont du Nil	Shoppingcenter met verschillende grote winkelbedrijven	2004	3 951m ²	329	100%	329	307
Nivelles (1400) Avenue du Centenaire 6-8	Grote voedingssupermarkt	1983	2 693m ²	179	100%	179	215
Ottignies (1340) Avenue Provinciale 127	Grote voedingssupermarkt	1984	1 950m ²	146	100%	146	127
Philippeville (5600) Rue de France 47	Grote voedingssupermarkt	1984/1989	1 677m ²	175	100%	175	143

Locatie	Beschrijving	Jaar van de bouw of renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad %	Contractuele huurprijs + ERV v/d niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
Philippeville (5600) Rue de Neuville	Winkel voor huishoudelektro	2003	1 228m ²	109	100%	109	98
Saint-Vaast (7100) Avenue de l'Europe	Grote voedingssupermarkt	1980	2 026m ²	142	100%	142	142
Schelle (2627) Boomsesteenweg 35	Sportwinkel	2005	5 375m ²	356	100%	356	398
Seraing (4100) Boulevard Pasteur	Buurtwinkel	1998	986m ²	--	0%	69	69
Sint Niklaas (9100) Stationstraat 16-24	Winkelruimtes in het stadscentrum	1988	1 031m ²	118	64%	184	196
Soignies (7060) Rue du Nouveau Monde	Grote voedingssupermarkt	1975	2 899m ²	208	100%	208	232
Soignies (7060) Chaussée du Roeulx	Kleinhandelszaak	1997	462m ²	35	100%	35	44
Spa (4900) Avenue Reine Astrid	Grote voedingssupermarkt	2003	595m ²	68	100%	68	60
Tournai (7500) Rue de la Tête d'Or 22-24	Grote voedingssupermarkt	1958	2 713m ²	453	100%	453	231
Trazegnies (6183) Rue de Gosselies 76	Grote voedingssupermarkt	1974	2 600m ²	100	100%	100	169
Tubize (1480) Rue du Pont Demeur	Perifeer gelegen winkelcomplex met twee handelsruimten	2002	3 043m ²	271	100%	271	280
Turnhout (2300) Korte Gasthuistraat	Grote voedingssupermarkt	1966	2 503m ²	454	100%	454	388
Ukkel (1180) De Frélaan 82	Galerie commerciale située sur une artère importante	1970	2 867m ²	402	98%	409	384
Verviers (4800) Rue Pont aux Lions 2 Rue Crapaurue/Rue Coronmeuse	Winkelgalerij op een belangrijke verkeersader	1960	8 875m ²	636	87%	732	737
Virton (6760) Faubourg d'Arrival 28	Grote voedingssupermarkt	1964	1 397m ²	92	100%	92	91
Walcourt (5650) Rue de la Forge 34	Grote voedingssupermarkt	1987/2004	1 551m ²	178	100%	178	164
Waremme (4300) Chaussée Romaine 189	Grote voedingssupermarkt	2003	2 013m ²	127	100%	127	161
Wavre (1300) Avenue des Princes 9	Grote voedingssupermarkt	1986	2 358m ²	166	100%	166	189
Totaal handelspanden België			19 987m²	16 495	97,4%	16 932	16 408

Locatie	Beschrijving	Jaar van de bouw of renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad %	Contractuele huurprijs + ERV v/d niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
---------	--------------	-------------------------------	-------------	--	-------------------	--	--

Frankrijk

Brives Charensac (43700) Avenue Charles Dupuy 127	Grote voedingssupermarkt	2006	1566m ²	251	100%	251	251
Echirolles (38130) Avenue de Grugliasco 13	Grote voedingssupermarkt	2006	1733m ²	333	100%	333	333
Essey-lès-Nancy (57270) ZAC du Tronc qui Fume	Grote voedingssupermarkt	2007	1458m ²	224	100%	224	224
Isle d'Abeau (38080) ZAC St Hubert - Secteur les Sayes	Grote voedingssupermarkt	2006	1226m ²	242	100%	242	242
Le Creusot (71200) Avenue de la République 83	Grote voedingssupermarkt	2006	1343m ²	210	100%	210	210
Nîmes (30900) Route de Saint Gilles 1245	Grote voedingssupermarkt	2003	1511m ²	220	100%	220	220
Seyssins (38180) Rue Henri Dunant 2	Grote voedingssupermarkt	1992	1194m ²	198	100%	198	198
Le Cannet (06110) Boulevard Jean Moulin 17-21	Grote voedingssupermarkt	2007	1163m ²	230	100%	230	230
Clermont Ferrand (63100) Rue Keppler 1	Grote voedingssupermarkt	2006	1485m ²	266	100%	266	266
Marsannay-La-Côte (21160) Allée du Docteur Lépine	Grote voedingssupermarkt	2010	1648m ²	251	100%	251	251
Chasse-sur-Rhône (38670) Lieudit les Charneveaux - Rue Pasteur	Grote voedingssupermarkt	2002	1357m ²	279	100%	279	279
Seynod Barral (74600) ZI de Vovray - Avenue Zanaroli 18	Grote voedingssupermarkt	2004	1060m ²	208	100%	208	208
Crêches-sur-Saône (71150) ZAC des Bouchardes	Retailpark	2009	13016m ²	1513	100%	1513	1592
Lozanne (69380) Lieudit Vavre	Grote voedingssupermarkt	2010	1581m ²	231	100%	231	231
Le Pontet (84130) Chemin du Périgord 6	Retailpark	2012	3585m ²	259	57%	451	438
Rots (14980) Delle de la Croix	Retailpark	2011	11285m ²	1269	100%	1269	1359
Saint Aunes (34130) Rue des Tamaris 200	Retailpark	2012	9745m ²	1125	100%	1125	1162
Totaal handelspanden Frankrijk			55 956m²	7309	97%	7501	7694

Andere

Locatie	Beschrijving	Jaar van de bouw of renovatie	Oppervlakte	Contractuele huurprijs (in duizend EUR)	Bezettingsgraad %	Contractuele huurprijs + ERV v/d niet-bezette gebouwen (in duizend EUR)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizend EUR)
Alleur (4432) Avenue de l'Expansion 16	Semi-industrieel gebouw onderverdeeld in drie units met elk een opslag- en kantoorruimte	1994	2220m ²	101	77%	131	107
Berchem-Sainte-Agathe (1082) Rue de la Technologie 47	Semi-industrieel gebouw met opslagruimte en kantoren	1991	869m ²	89	100%	89	66
Braine l'Alleud (1420) Avenue de l'Artisanat 13	Semi-industrieel gebouw met opslagruimte en kantoren	1980	2249m ²	161	100%	161	124
Gosselies Aéroport (6041) Avenue Jean Mermoz	Semi-industrieel gebouw en kantoren	1992	6745m ²	399	100%	399	430
Hannut (4280) Route de Huy 54	Appartement	2006	296m ²	19	100%	19	19
Haren (1130) Chaussée de Haecht 1221	Semi-industrieel gebouw met magazijn	2003	3248m ²	186	100%	186	177
Heppignies (6220) Rue de Capilone/d'Heppignies 1	Magazijn in industriegebied	2002/2005	14041m ²	425	100%	425	449
Overijse (3090) Brusselsesteenweg 288	Kantoorgebouw met opslagruimte	1982	9337m ²	441	77%	573	542
Sombreffe (5140) Rue de l'Avenir 8	Semi-industrieel gebouw	1990/1999	1140m ²	51	100%	51	44
Verviers (4800) Rue Crapaurue/ Rue Coronmeuse	Geheel van woningen en handelsruimte		1000m ²	106	82%	130	120
Totaal Andere België			41 145m²	1 978	91%	2 164	2 078
Totaal Portefeuille			296 973m²	25 782	96,9%	26 597	26 180

Vastgoedexpertise

Overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010 heeft Ascencio cva een beroep gedaan op meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen om haar gebouwenbestand periodiek of op ad-hocbasis te waarderen.

De deskundigen zijn niet gelinkt met, en hebben geen deelnemingsverhouding met de copromotoren, oefenen geen beheersfunctie uit bij de copromotoren en hebben er geen andere link of relatie mee die hun onafhankelijkheid zou kunnen aantasten.

De vastgoeddeskundigen beschikken over de professionele betrouwbaarheid en passende ervaring voor het uitvoeren van vastgoedwaarderingen en hun organisatie is aangepast voor de uitoefening van de activiteit van deskundige.

Ze worden aangesteld voor een termijn van 3 jaar en hun mandaat is verlengbaar. Een deskundige kan maximaal voor een periode van drie jaar belast worden met de waardering van bepaald vastgoed.

Aan het einde van elk boekjaar waarderen de deskundigen het vastgoed op precieze wijze. Deze waardering is bindend voor de vastgoedbevak 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 vastgoedbevak telkens wanneer die aandelen uitgeeft, de opnemingsnotering ervan aanvraagt of aandelen anders dan ter beurse inkoop.

De deskundigen waarderen elk door de vastgoedbevak te verwerven of over te dragen vastgoed vooraleer de verrichting plaatsvindt. Wanneer er meer dan 10% verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van het vastgoed en de door de deskundige uitgevoerde waardering, in het nadeel van de vastgoedbevak, moet de betrokken verrichting worden verantwoord in het jaarverslag van de vastgoedbevak en, in voorkomend geval, het halfjaarverslag.

De vastgoeddeskundigen van Ascencio cva zijn Jones Lang LaSalle bvba, Marnixlaan 23 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403.376.874, vertegenwoordigd door Franck Weyers, en Cushman & Wakefield, Kunstlaan 56 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0418.915.383, vertegenwoordigd door Koen Nevens.

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.

Verslag van de vastgoeddeskundigen¹

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig afdeling 4 van hoofdstuk IV van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevals, hebt u Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield opdracht gegeven een deskundige schatting uit te voeren van de in België en Frankrijk gelegen gebouwen die deel zullen uitmaken van de vastgoedbevak.

Wij hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Alle gebouwen werden bezichtigd door de deskundigen. In de bijlage staan nadere bijzonderheden over onze berekeningen, onze kanttekeningen bij de vastgoedmarkt en de voorwaarden van onze verbintenis.

Hieronder wordt de waarderingsmethode toegelicht die de vastgoeddeskundigen (Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield) hebben toegepast.

Voor de waarderingsmethodes gebruiken de deskundigen de software "Circle Investment Valuer" en Excel. Als eerste methode hebben zij een statische benadering van kapitalisatie toegepast; de tweede methode berust op de verwachte toekomstige cash flow (gedisconteerde kasstroommethode of Discounted Cash Flow-methode). Bovendien voeren zij een eenvoudige "sanity check" (gezondheidstoets) uit wat de prijs per m² betreft.

De deskundigen hebben de huurwaarden geraamd volgens de op de markt verkregen huren op de waarderingsdatum (geraamde huurwaarde of ERV – Estimated Rental Value) die berusten op de verhuur van vergelijkbare oppervlakten en op concurrerende goederen die te huur worden aangeboden. Wij hebben ons tevens gebaseerd op het vakkundige advies van collega's die actief zijn op de huurmarkt.

De statische kapitalisatie wordt uitgevoerd in de vorm van een "Term and Reversion"-waardering, waarbij de huidige inkomsten (gebaseerd op de huurcontracten) gekapitaliseerd wordt tot op het einde van het lopende contract terwijl de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. De waardering wordt inderdaad uitgevoerd voor twee momenten. Voor handelshuurcontracten hebben wij als vervaldag het einde van het huurcontract genomen als de huurwaarde hoger lag dan de huidige huurprijs. Wij hebben geen rekening gehouden met een driejaarlijkse verhoging van de huur.

In sommige gevallen vonden de experts het beter een "hardcore"-benadering te gebruiken, dit wil zeggen dat de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd vooraleer over te gaan tot correcties die rekening zouden houden met oppervlakten die boven of onder hun waarde zijn verhuurd; huurleegstand enz. Beide methodes zijn volledig aanvaardbaar maar de "Term and Reversion"-waardering geeft een waarde voor oppervlakten die op lange termijn verhuurd zijn aan kwaliteitshuurders wat niet gebeurt in de "hardcore"-methode zonder rechtstreeks het "hardcore"-rendement op zeer subjectieve wijze te corrigeren.

Tevens dient erop gewezen dat deze waarderingsmethode een multiplicator toepast op de huidige en toekomstige huren die gebaseerd is op de analyse van verkopen van vergelijkbare gebouwen op de markt. De multiplicator schommelt naargelang de door de beleggers vereiste rendementen als ze in dit marktsegment kopen. Dit rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Als er ongebruikelijke factoren meespelen die eigen zijn aan het gebouw, wordt een expliciete correctie toegepast zoals bijvoorbeeld:

- geen enkele terugvordering van de lasten of taksen in een markt waar het gebruikelijk is dat de huurder daarvoor instaat;
- noodzakelijke vernieuwings- of herstelwerken op datum van de waardering om een huurinkomen te waarborgen;
- uitzonderlijke kosten.

¹ Brief van de vastgoeddeskundigen de dato 24 oktober 2012, letterlijk overgenomen met hun instemming.

Het rendement is tevens een afspiegeling van de marktverwachtingen zoals de inflatie en de groei van de huurmarkt. Zo zijn de toekomstige huren op de markt, bijvoorbeeld als een huurcontract vervalt, in dit geval de huidige prijzen (zonder rekening te houden met de inflatie). Het is belangrijk het verschil te begrijpen tussen deze "kapitalisatie"-benadering en de methode van de verwachte toekomstige cash flow waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Dit verschil heeft tot gevolg dat de actualisatievoeten bij een waardering van de verwachte toekomstige cash flows (DCF) hoger zijn dan de rendementen die worden gebruikt in een statische kapitalisatie.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de waardeerders na analyse van vergelijkbare verkopen.

Het eerste vergelijkingspunt is het equivalente rendement, maar tevens het initiële nettorendement en het rendement van de geraamde huurwaarde.

Het equivalente rendement kan worden omschreven als de actualisatievoet die, indien toegepast op alle verwachte (zonder inflatie) toekomstige cash flows, de brutowaarde geeft (of veeleer de verkoopprijs in het kader van de analyse van een vergelijkbare transactie). Analyses van vergelijkbare verkopen zullen indien mogelijk uitgevoerd worden aan de hand van dezelfde methodologie als die voor de waardering maar tevens zal aandacht besteed worden aan verkopen waarover te weinig informatie beschikbaar is om een grondige analyse uit te voeren. Meestal is de enige beschikbare informatie het initiële rendement en de prijs per m². De waardeerder zal bovendien rekening houden met zijn kennis over de werking van de investeerders die actief zijn op de markt en de onderhandelingen die aan de gang zijn op de waarderingsdatum. Dat element is van essentieel belang, aangezien voor beëindigde en als vergelijkingspunt geanalyseerde transacties in het beste geval reeds verschillende maanden verstreken zijn.

De marktfactoren die het rendement bepalen, zijn legio en naargelang het type koper kunnen andere factoren van belang zijn. Uiteindelijk is het een kwestie van vraag en aanbod binnen de investeringsmarkt die de kopers ofwel de mogelijkheid biedt een royaal rendement te genieten ofwel ze verplicht een lager rendement te aanvaarden of zelfs de eigendom niet aan te kopen.

In de huidige markt is de vraag naar beleggingseigendommen veel groter dan het aanbod en de laatste jaren staan de rendementen voor alle soorten eigendommen zwaar onder druk. Een waardering is inderdaad een waardeoordeel op een bepaald ogenblik en waarden kunnen zowel dalen als stijgen. Dat is bovendien een van de redenen waarom vastgoed een hoger rendement oplevert dan liquide financiële instrumenten.

De brutowaarde voortvloeiend uit de waardering kan worden beschouwd als ons oordeel over de totale prijs die de koper bereid zou zijn te betalen voor de eigendom met inbegrip van niet terugvorderbare overdrachtskosten zoals registratierechten.

De nettowaarde is de overeenstemmende waarde zonder deze kosten (bijvoorbeeld als de overdrachtskosten 10% bedragen, is deze waarde de brutowaarde gedeeld door 1,1). Dit laatste cijfer is ons oordeel over de prijs die zou worden opgenomen in een hypothetisch verkoopcontract en waarop overdrachtskosten zouden worden berekend. Er worden geen andere kosten afgetrokken voor het tot stand komen van een verkoop zoals eventuele advocaatkosten of makelaarslonen.

Wij hebben ook een advies opgenomen over de reële waarde, zijnde de brutowaarde min 2,5% overdrachtskosten.

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

Rekening houdend met de in de bovenstaande alinea's geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vastgoedvermogen van Ascencio per 30 september 2012 gelijk is aan: **368300000 EUR** (Driehonderdachtentwintig miljoen driehonderdduizend euro). Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Nadat de totale waarde werd verminderd met 2,5% voor aktekosten overeenkomstig de aanbevelingen van de BEAMA (Belgian Asset Managers Association) en volgens uw instructies, brengt dit ons op een reële waarde ("fair value") van: **358149000 EUR** (Driehonderdachtenvijftig miljoen honderdnegevenveertigduizend euro). Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Met de meeste hoogachting,

Frank Weyers
Associate Director
Valuations and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle

Koen Nevens
Managing Partner
Belgium & Luxemburg
Voor Cushman & Wakefield

Financieel Verslag

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans (in duizend EUR)

Activa			30/09/2012	30/09/2011
I Vaste activa				
A	Goodwill	5bis	292	292
B	Immateriële vaste activa		0	0
C	Vastgoedbeleggingen	4+6	358319	333407
D	Projectontwikkelingen		0	0
E	Andere materiële vaste activa	7	686	585
F	Financiële vaste activa		60	45
G	Vorderingen financiële leasing		0	0
H	Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		0	0
I	Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
J	Uitgestelde belastingen – activa		0	0
Totaal vaste activa			359357	334330
II Vlottende activa				
A	Activa bestemd voor verkoop	8	1535	450
B	Financiële vlottende activa		0	0
C	Vorderingen financiële leasing		0	0
D	Handelsvorderingen	9	3278	1569
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10	1313	149
F	Kas en kasequivalenten		2872	7691
G	Overlopende rekeningen		161	166
Totaal vlottende activa			9159	10025
Totaal activa			368516	344355

Eigen vermogen en verplichtingen			30/09/2012	30/09/2011
I Capitaux propres				
A	Eigen vermogen	11	24 120	24 120
B	Kapitaal	11	155 963	155 963
C	Uitgiftepremies		0	0
D	Eigen aandelen	11	2 802	1 632
E	Reserves		10 071	12 510
	Resultaat		0	0
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	12	10 071	12 510
F	Resultaat van het boekjaar		-5 069	-4 811
	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
H	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	0
Totaal eigen vermogen			187 887	189 414
II Passiva				
Langlopende verplichtingen				
A	Voorzieningen		790	400
B	Langlopende financiële schulden		152 698	136 011
	- Kredietinstellingen	14	152 115	133 004
	- Financiële leasing	14	583	3 007
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	13+15	16 940	11 644
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen		0	0
Langlopende verplichtingen			170 428	148 056
Kortlopende verplichtingen				
A	Voorzieningen		0	0
B	Kortlopende financiële schulden		4 072	2 378
	- Kredietinstellingen	14	1 952	1 580
	- Financiële leasing	14	2 120	798
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		4 027	3 216
	- Handelsschulden		1 118	1 497
	- Exit taks en vennootschapsbelasting	16	967	490
	- Andere	17	1 942	1 229
E	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F	Overlopende rekeningen	18	2 102	1 292
	Kortlopende verplichtingen		10 201	6 886
Totaal verplichtingen			180 629	154 942
Totaal eigen vermogen en verplichtingen			368 516	344 355

**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT
(IN DUIZEND EUR)**

		30/09/2012	30/09/2011
I	Huurinkomsten	24 706	21 150
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III	Met verhuur verbonden kosten	0	0
	Netto huurresultaat (I+II+III)	24 706	21 150
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19	2335
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19	-2470
	Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	24 689	21 015
IX	Technische kosten	20	-887
X	Commerciële kosten		0
XII	Beheerkosten vastgoed	21	-477
XIII	Andere vastgoedkosten	22	-836
	Vastgoedkosten		-2 614
	Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	22 075	18 941
XIV	Algemene kosten	23	-1 996
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	24	70
	Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	20 149	16 804
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	25	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6	1 560
	Operationeel resultaat (I+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)	21 709	17 926
XIX	Financiële inkomsten	26	7
XX	Interestkosten	27	-6 077
XXI	Andere financiële kosten	28	-5 600
	Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)	-11 670	-5 421
	Resultaat vóór belastingen	10 039	12 505
XXIII	Vennootschapsbelasting	29	32
XXIV	Exit taks		0
	Belastingen (XXIII+XXIV)	32	5
	Netto resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)	10 071	12 510
	Toewijsbaar aan:		
	- Minderheidsbelangen	0	0
	- Aandeel van de groep	10 071	12 510
	Andere elementen van het globaal resultaat		
	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-258	-642
	Globaal resultaat	9 813	11 868
	Toewijsbaar aan:		
	- Minderheidsbelangen	0	0
	- Aandeel van de groep	9 813	11 868

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZEND EUR)

		30/09/2012	30/09/2011
Kas en kasequivalenten in het begin van het boekjaar		7 691	3 244
Resultaat van het boekjaar		10071	12510
+ Financieel resultaat		11 670	5 421
+ Belastinglasten (- belastingopbrengsten)	29	-32	-5
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening		-1 401	-2 369
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	6	-1 560	-2 784
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen		0	0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten		437	415
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen		-278	
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal		-1 247	1 444
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekeningen)		-2 868	-604
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingenschulden, overlopende rekeningen)		1 621	2 048
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa		0	278
Betaalde belastingen		0	0
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten (A)		19 061	17 279
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	6	-18 517	-20 672
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten	6	-3 815	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten		0	-18 253
- Verwervingen van vastgoedvennootschappen	6	-5 820	-16 110
- Verwerving van andere activa		-112	0
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen		3 715	3 377
- Overdrachten van andere activa			0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (B)		-24 549	-51 658
Aandelenkapitaalsverrichting		0	39 543
Nieuwe afgesloten leningen		20 759	15 594
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden		-2 378	-2 015
Andere variaties in financiële activa en passiva		-162	-1 323
Betaalde brutodividenden		-11 341	-8 107
Uitbetaalde financiële kosten	27+28	-6 216	-4 888
Ontvangen financiële opbrengsten	26	7	22
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)		669	38 826
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar		2 872	7 691

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZEND EUR)

Mutaties in het eigen vermogen	Kapitaal	Uitgifte-premies	Beschikbare reserves	Niet-uitgekeerde resultaten	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Totaal eigen vermogen
Stand per 30 september 2010	17 786	122 754	2 563	7 176	-4 169	146 110
Dividenduitkering				-8 107		-8 107
Vorming niet-beschikbare reserves						
Onttrekking aan beschikbare reserves			-931	931		
Kapitaalverhoging	6 334	33 209				39 543
Globaal nettoresultaat				12 510	-642	11 868
Stand per 30 september 2011	24 120	155 963	1 632	12 510	-4 811	189 414

Mutaties in het eigen vermogen	Kapitaal	Uitgifte-premies	Beschikbare reserves	Niet-uitgekeerde resultaten	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Totaal eigen vermogen
Stand per 30 september 2011	24 120	155 963	1 632	12 510	-4 811	189 414
Dividenduitkering				-11 340		-11 340
Vorming niet-beschikbare reserves						
Toewijzing aan beschikbare reserves			1 170	-1 170		
Kapitaalverhoging						
Globaal nettoresultaat				10 071	-258	9 813
Stand per 30 september 2012	24 120	155 963	2 802	10 071	-5 069	187 887

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

TOELICHTING 1: Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

Algemene informatie

Ascencio cva (hierna aangeduid als "Ascencio cva" of de "Vennootschap") is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht. De bijgevoegde geconsolideerde financiële overzichten van de Vennootschap per 30 september 2012 over de verslagperiode van 1 oktober 2011 tot 30 september 2012 werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 27 november 2012.

De cijfers van de vorige boekjaren bestrijken de periode van 1 oktober 2010 tot 30 september 2011.

Tenzij anders aangegeven, zijn alle bedragen uitgedrukt in duizend euro.

Grondslagen voor opstelling en financiële verslaggeving

A. Verklaring van overeenstemming

De geconsolideerde financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met het referentiekader van de IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals dit door de Europese Unie is goedgekeurd alsook met de bepalingen van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende de vastgoedbevaks.

a) Nieuwe standaarden en interpretaties die voor het eerst worden toegepast en die een invloed hadden op de geconsolideerde financiële overzichten per 30 september 2012.

Sinds 1 oktober 2011 werden geen nieuwe standaarden en nieuwe wijzigingen uitgebracht die de groep verplicht is toe te passen en die een invloed hadden op de geconsolideerde financiële overzichten.

b) Standaarden en interpretaties die van toepassing zijn op de jaarperiodes die op of na 1 oktober 2011¹ aanvangen:

- Verbeteringen in IFRS (2009-2010) (normaliter van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2011 aanvangen)
- Wijzigingen in IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste toepassingsdata voor eerste toepassers (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 juli 2011 aanvangen)

- Wijzigingen in IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Niet langer opnemen in de balans (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 juli 2011 aanvangen).
 - Wijzigingen in IAS 24 Informatieverschaffing over verbonden partijen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2011 aanvangen)
 - Wijzigingen in IFRIC 14 IAS 19 – De limiet voor een actief uit hoofde van een toegezegd-pensioenregeling, minimaal vereiste dekkingsgraden en de wisselwerking hiertussen – Vooruitbetalingen bij minimaal vereiste dekkingsbijdragen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2011 aanvangen)
- c) Standaarden en interpretaties die al werden uitgegeven, maar die nog niet van toepassing zijn op de jaarperiodes die op of na 1 oktober 2011 aanvangen:
- IFRS 9 Financiële instrumenten en verbonden amendementen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2015 aanvangen)
 - IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
 - IFRS 11 Gezamenlijke regelingen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
 - IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
 - IFRS 13 Waardering van de reële waarde (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
 - Verbeteringen in IFRS (2009-2011) (normaliter van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
 - Wijzigingen in IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards – Openbare leningen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
 - Wijzigingen in IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering voor financiële activa en verplichtingen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen).
 - Wijzigingen in IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 Geconsolideerde jaarrekening, Gezamenlijke regelingen en Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten – overgangsbepalingen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)

¹ Deze standaarden werden door de Commissaris nagekeken

- Wijzigingen in IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en Informatieverschaffing - Beleggingsvennootschappen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het globaal resultaat (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 juli 2012 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van de boekwaarde van een actief (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2012 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 27 Geconsolideerde jaarrekening en enkelvoudige jaarrekening (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)
- Wijzigingen in IAS 32 Financiële instrumenten: presentatie – Saldering voor financiële activa en verplichtingen (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2014 aanvangen).
- IFRIC 20 Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn (van toepassing op jaarperiodes die op of na 1 januari 2013 aanvangen)

Ascencio heeft vastgesteld dat de impact van de toepassing van deze nieuwe normen zeer beperkt zal zijn, met uitzondering van:

- IFRS 13 (bijkomende informatie die moet worden gepresenteerd, hoofdzakelijk met betrekking tot vastgoedbeleggingen)
- IFRS 9 (de impact van de toepassing van de nieuwe norm betreffende financiële instrumenten moet nog precies worden bepaald, Ascencio cva verwacht echter geen aanzienlijke wijziging voor de waardering of presentatie van haar financiële instrumenten).

B. Grondslag voor de presentatie

De financiële gegevens zijn uitgedrukt in duizend euro. De geconsolideerde financiële overzichten zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen¹, het vastgoed (materiële vaste activa) en de financiële instrumenten, die tegen reële waarde worden gewaardeerd. Hierna vindt u een overzicht van de basisgrondslagen die voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening werden toegepast.

C. Consolidatiegrondslag

De ondernemingen waarover de vastgoedbelegging de zeggenschap uitoefent worden integraal geconsolideerd. De integrale consolidatiemethode bestaat

erin de actief- en passiefbestanddelen van de geconsolideerde ondernemingen integraal over te nemen samen met de baten en lasten, onder aftrek van de vereiste eliminaties. Zeggenschap is de macht om het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De dochterondernemingen worden geconsolideerd vanaf het ogenblik dat Ascencio cva de zeggenschap over de entiteit uitoefent tot de datum waarop de zeggenschap eindigt.

D. Afgeleide financiële instrumenten

De Vennootschap gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen het renterisico dat voortvloeit uit de financiering van haar activiteiten.

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

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

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

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

E. Goodwill

Indien de Vennootschap de controle verwerft over een activiteit zoals bepaald door de norm IFRS 3 - Bedrijfscombinatie ("business combination"), worden de eventuele identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen geboekt tegen hun reële waarde op de overnamedatum.

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

Het verschil tussen enerzijds de reële waarde van de overgedragen vergoeding aan de verkoper en anderzijds het evenredige deel in de reële waarde van de netto verworven activa, wordt als goodwill geboekt aan de activazijde van de balans.

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

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

F. Waardevermindering van activa

Op elke balansdatum beoordeelt de Venootschap de boekwaarde van haar activa (met uitzondering van beleggingsvastgoed) teneinde te kunnen nagaan of er enige aanwijzing is dat een bepaald actief in waarde verminderd is. In voorkomend geval wordt een waardeverminderingstest toegepast.

Een actief wordt afgewaardeerd indien de boekwaarde groter is dan de 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 Venootschap of er aanwijzingen zijn dat een tijdens eerdere periodes geboekte waardevermindering voor een ander actief dan goodwill mogelijk niet langer bestaat of is afgenomen. Indien een dergelijke aanwijzing aanwezig is, raamt de Venootschap de realiseerbare waarde van het actief. De nieuwe boekwaarde van dit actief, vermeerderd door de opname van een waardeverlies, kan niet hoger zijn dan de boekwaarde die zou zijn gekomen (na aftrek van afschrijvingen) indien in voorgaande jaren geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn opgenomen. Met betrekking tot goodwill worden geen bijzondere waardeverminderingen teruggenomen.

G. Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

Waardering bij eerste opname

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

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

Waardering na eerste opname

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

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio cva en door de vastgoedvenootschappen waarover zij de zeggenschap uitoefent;
- de optierechten op onroerende goederen die worden gehouden door Ascencio cva en door de vastgoedvenootschappen 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 aan de vastgoedvenootschappen 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 forfaitair vastgelegd op 2,5%.

De verliezen of winsten voortvloeiende uit variaties in de reële waarde van een vastgoedbelegging, met inbegrip van de variatie ten gevolge van de aftrek van 2,5% bij wege van mutatiekosten, worden verwerkt in de resultatenrekening voor de periode waarin ze zich hebben voorgedaan, en worden bij de winstuitkering toegewezen aan de niet-beschikbare reserves.

Door de deskundige toegepaste waarderingmethode

Volgens Jones Lang LaSalle¹: Voor onze waarderingen gebruiken wij de software "Circle Investment Valuer". Als eerste methode hebben wij een statische benadering van kapitalisatie toegepast; onze tweede methode berust op de verwachte toekomstige cash flow (gedisconteerde kasstroommethode of Discounted Cash Flow-methode. Bovendien voeren wij een eenvoudige "sanity check" (gezondheidstoets) uit wat de prijs per m² betreft.

Wij hebben de huurwaarden geraamd volgens de op de markt verkregen huren op de waarderingdatum (geraamde huurwaarde of ERV²) die berusten op de verhuur van vergelijkbare oppervlakten en op concurrerende goederen die te huur worden aangeboden. Wij hebben ons tevens gebaseerd op het vakkundige advies van collega's die actief zijn op de huurmarkt.

¹ Deze tekst werd in dit jaarverslag ingevoegd met toestemming van de deskundige.

² Estimated Rental Value, dat wil zeggen geraamde huurwaarde. Deze waarde wordt door de vastgoeddeskundige bepaald.

De statische kapitalisatie wordt uitgevoerd in de vorm van een "Term and Reversion"-waardering, waarbij de huidige inkomsten (gebaseerd op de huurcontracten) gekapitaliseerd wordt tot op het einde van het lopende contract terwijl de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. De waardering wordt inderdaad uitgevoerd voor twee momenten. Voor handelshuurcontracten hebben wij als vervaldag het einde van het huurcontract genomen als de huurwaarde hoger lag dan de huidige huurprijs. Wij hebben geen rekening gehouden met een driejaarlijkse verhoging van de huur.

In sommige gevallen vonden wij het beter een "hardcore"-benadering te gebruiken, dit wil zeggen dat de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd vooraleer over te gaan tot correcties die rekening houden met oppervlakken die boven of onder hun waarde zijn verhuurd; huurleegstand enz. Beide methodes zijn volledig aanvaardbaar maar de "Term and Reversion"-waardering geeft een meerwaarde aan oppervlakken die op lange termijn verhuurd zijn aan kwaliteitshuurders wat niet gebeurt in de "hardcore"-methode zonder rechtstreeks het "hardcore"-rendement op subjectieve wijze te corrigeren.

Tevens dient erop gewezen dat deze waarderingmethode een multiplicator toepast op de huidige en toekomstige huren die gebaseerd is op de analyse van verkopen van vergelijkbare gebouwen op de markt. De multiplicator schommelt naargelang de door de beleggers vereiste rendementen als ze in dit marktsegment kopen. Dit rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen enz.). Als er ongebruikelijke factoren meespelen die eigen zijn aan het gebouw, wordt een expliciete correctie toegepast zoals bijvoorbeeld:

- geen enkele terugvordering van de lasten of taken in een markt waar het gebruikelijk is dat de huurder daarvoor instaat;
- noodzakelijke vernieuwings- of herstelwerken op datum van de waardering om een huurinkomen te waarborgen;
- noodzakelijke vernieuwings- of herstelwerken op datum van de waardering om een huurinkomen te waarborgen.

Het rendement is tevens een afspiegeling van de marktverwachtingen zoals de inflatie en de groei van de huurmarkt. Zo zijn de toekomstige huren op de markt, bijvoorbeeld als een huurcontract vervalt, in dit geval de huidige prijzen (zonder rekening te houden met de inflatie). Het is belangrijk het verschil te begrijpen tussen deze "kapitalisatie"-benadering en de methode van de verwachte toekomstige cash flow waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Dit verschil heeft tot gevolg dat de actualisatievoeten bij een waardering van de verwachte toekomstige cash flows

(DCF) hoger zijn dan de rendementen die worden gebruikt in een statische kapitalisatie.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de waardeerders na analyse van vergelijkbare verkopen. Het eerste vergelijkingspunt is het equivalente rendement, maar tevens het initiële nettorendement en het rendement van de geraamde huurwaarde. Het equivalente rendement kan worden omschreven als de actualisatievoet die, indien toegepast op alle verwachte (zonder inflatie) toekomstige cash flows, de brutowaarde geeft (of veeleer de verkoopprijs in het kader van de analyse van een vergelijkbare transactie). Analyses van vergelijkbare verkopen zullen indien mogelijk uitgevoerd worden aan de hand van dezelfde methodologie als die voor de waardering maar tevens zal aandacht besteed worden aan verkopen waarover te weinig informatie beschikbaar is om een grondige analyse uit te voeren. Meestal is de enige beschikbare informatie het initiële rendement en de prijs per m². De waardeerder zal bovendien rekening houden met zijn kennis over de werking van de investeerders die actief zijn op de markt en de onderhandelingen die aan de gang zijn op de waarderingdatum. Dat element is van essentieel belang, aangezien voor beëindigde en als vergelijkingspunt geanalyseerde transacties in het beste geval reeds verschillende maanden verstreken zijn.

De marktfactoren die het rendement bepalen, zijn legio en naargelang het type koper kunnen andere factoren van belang zijn. Uiteindelijk is het een kwestie van vraag en aanbod binnen de investeringsmarkt die de kopers ofwel de mogelijkheid biedt een royaal rendement te genieten ofwel ze verplicht een lager rendement te aanvaarden of zelfs de eigendom niet te kopen.

In de huidige markt is de vraag naar beleggings-eigendommen veel groter dan het aanbod en de twee laatste jaren staan de rendementen voor alle soorten eigendommen zwaar onder druk. Een waardering is inderdaad een waardeoordeel op een bepaald ogenblik en waarden kunnen zowel dalen als stijgen. Dat is bovendien een van de redenen waarom vastgoed een hoger rendement oplevert dan liquide financiële instrumenten.

De brutowaarde voortvloeiend uit de waardering kan worden beschouwd als ons oordeel over de prijs die de koper bereid zou zijn te betalen voor de eigendom met inbegrip van niet terugvorderbare overdrachtskosten zoals registratierechten. De nettowaarde is de overeenstemmende waarde zonder deze kosten (bijvoorbeeld als de overdrachtskosten 10% bedragen, is deze waarde de brutowaarde gedeeld door 1,1). Dit laatste cijfer is ons oordeel over de prijs die zou worden opgenomen in een hypothetisch verkoopcontract en waarop overdrachtskosten zouden worden berekend. Er worden geen andere kosten afgetrokken voor het tot stand komen van een verkoop zoals eventuele advocaatkosten of makelaarslonen.

Wij hebben ook een advies opgenomen over de reële waarde, zijnde de brutowaarde min 2,5% overdrachtskosten.

Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen

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

Verkoop van vastgoedbeleggingen

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

Projectontwikkelingen

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

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

H. Andere materiële vaste activa

Materiële vaste activa niet zijnde onroerende goederen, waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, na aftrek van de lineaire afschrijvingen zoals berekend op basis van de verwachte gebruiksduur en de bijzondere waardeverminderingverliezen. Het door de Vennootschap gebruikte gebouw wordt tegen reële waarde gewaardeerd.

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

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:

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

Als er indicaties zijn die wijzen op een mogelijk bijzonder waardeverminderingverlies van een actief, moet de boekwaarde worden vergeleken met de realiseerbare waarde van het actief. Is de boekwaarde groter dan de realiseerbare waarde, dan

wordt een bijzonder waardeverminderingverlies geboekt.

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

I. Vlottende activa

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

J. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten de zichtrekeningen, kasmiddelen en kortlopende beleggingen. In zoverre de waardeveranderingen die ze ondergaan verwaarloosbaar 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 emissiekosten.

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

L. Voorzieningen

Er wordt een voorziening in de balans opgenomen indien:

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

De voorziening wordt bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te disconteren (= contant te maken) tegen een marktrentevoet die in voorkomend geval het specifieke risico van de verplichting weergeeft.

M. Handelsschulden

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs per balansdatum.

N. Rentedragende leningen

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

O. Opbrengsten

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

P. Kosten

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

Q. Aan vastgoedmakelaars betaalde commissies en andere transactiekosten

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

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

R. Belastingen

De belasting op het resultaat van het boekjaar is inclusief de winstbelasting over de verslagperiode. De belasting op het resultaat wordt in de resultatenrekening opgenomen met uitzondering van het gedeelte van de direct in het eigen vermogen opgenomen elementen, in hetwelk geval de belasting in het eigen vermogen wordt 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.

Exit taks is te verstaan als de belasting op de meerwaarde uit de fusie tussen een vastgoedbevak en een vennootschap die niet het statuut van vastgoedbevak heeft. Indien een vennootschap die niet het statuut van vastgoedbevak heeft in de consolidatie wordt opgenomen, wordt de exit

taks verwerkt als overgenomen verplichting en dus niet in de resultatenrekening geboekt. Elke navolgende aanpassing van deze verplichting uit hoofde van exit taks wordt in de resultatenrekening opgenomen.

TOELICHTING 2: Belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen

De vastgoedbeleggingen, die vrijwel het volledige vermogen van Ascencio vormen, worden geraamd tegen hun reële waarde zoals bepaald door een onafhankelijke deskundige.

De reële waarde van de renteswaps (IRS - Interest Rate Swaps) is het geraamde bedrag van de door Ascencio te ontvangen of te betalen vergoeding om haar posities op de balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op die datum geldende contantkoers (spot rate) en termijnkoers (forward rate), de waarde van de optie en de kredietwaardigheid of solvabiliteit van de tegenpartijen.

Alle derivaten worden geherwaardeerd volgens dezelfde veronderstellingen over de rendementscurve van rentevoeten (yield curve) en koersbeveelbaarheid (volatiliteit) met gebruikmaking van een onafhankelijke applicatie van de leverancier van de marktgegevens. Deze herwaardering wordt vergeleken met deze door de banken; elk verschil van materieel belang tussen beide herwaarderingen wordt gedocumenteerd (zie toelichting 13).

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

Bovendien heeft de Vennootschap geen materiële veranderingen moeten aanbrengen in de toepassing van haar grondslagen voor financiële verslaggeving.

Bij het beheer van haar eigen vermogen streeft de Vennootschap de volgende doelstellingen na:

- het continuïteitsbeginsel (going concern principle) vrijwaren in haar bedrijfsvoering;
- een toereikend rendement veiligstellen voor de aandeelhouders.

Bij het opstellen van haar geconsolideerde financiële overzichten dient de Vennootschap bepaalde significante boekhoudkundige beoordelingen te formuleren bij de toepassing van haar grondslagen voor financiële verslaggeving (zoals het identificeren van bedrijfscombinaties) en bepaalde schattingen uit te voeren (bijvoorbeeld het toetsen van goodwill op bijzondere waardevermindervingsverliezen). Om deze veronderstellingen te formuleren kan het management zich baseren op zijn ervaring, op de bijstand van derden (met name vastgoeddeskundigen) en op andere als relevant aangemerkte

factoren. De feitelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. In voorkomend geval worden deze schattingen op gezette tijden herzien en waar nodig bijgesteld.

TOELICHTING 3: Beheer van financiële risico's

De financiële risico's waaraan de Vennootschap wordt blootgesteld, worden eveneens beschreven in het onderdeel "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

Financierings- en renterisico (zie ook toelichtingen 13 en 14)

Alle kredieten zijn uitgedrukt in euro. De Vennootschap loopt bijgevolg geen enkel valutarisico. Voor de kredieten met een duidelijk omschreven looptijd worden de rentevoeten contractueel vastgelegd voor de volledige kredietduur. Daardoor blijft elke rentestijging zonder gevolg voor de financiële kosten van de Vennootschap. Dat is het geval voor de leasings en de investeringskredieten.

Kredietverstrekking in de vorm van vastetermijnvoorschotten blijft de belangrijkste financieringsbron (variabele rentevoet). Deze kredietvorm is echter gevoeliger voor het verloop van de rentevoeten. Afdekkingsinstrumenten maken het evenwel mogelijk dat risico in hoge mate te beperken afhankelijk van de marktkansen en het risico dat de Vennootschap bereid is te dragen.

Zo heeft een simulatie van de schuldenlast per 30 september 2012 bijvoorbeeld aangetoond dat een rentestijging met 100 basispunten de financiële kosten met circa 0,4 miljoen EUR zou doen toenemen.

Kredietrisico

Het krediet- of tegenpartijrisico is het risico dat verlies wordt geleden op een schuldvordering of, algemener, het risico dat een derde zijn schuld niet tijdig betaalt. Dit risico hangt uiteraard af van drie factoren: het bedrag van de schuldvordering, de kans op wanbetaling en het deel van de schuldvordering dat in geval van wanbetaling wordt teruggevorderd.

Dit risico wordt fors verminderd doordat over het algemeen gevraagd wordt de huur vooruit te betalen, meestal aan het begin van de huurperiode (doorgaans wordt de huur driemaandelijks vooruitbetaald) alsook door de kredietwaardigheid van onze debiteuren.

Liquiditeits- en tegenpartijrisico

Ascencio doet vandaag een beroep op verschillende toonaangevende banken in België, niet alleen om haar financieringsbronnen en renteaafdekkingsinstrumenten breed te spreiden, maar ook om zich te beschermen tegen het mogelijk in gebreke blijven van een van deze instellingen.

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2011/2012 heronderhandelde Ascencio haar kredietlijnen waarvan een groot deel (150 miljoen EUR) verviel op 31 december 2011.

Op 30 september 2012 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 154 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2014 en 2017.

Ascencio beschikt eveneens over investeringskredieten voor bepaalde activa in Frankrijk alsook leasings voor een aantal gebouwen in België.

Op 30 september 2012 bedroeg de totale financiële schuld van de vastgoedbevak 156,8 miljoen EUR.

Op 30 september 2012 bedroeg de geconsolideerde schuldratio van Ascencio vóór winstuitkering 43,7% tegenover 41,3% op 30 september 2011.

De schuldratio van de vastgoedbevak moet worden gehandhaafd beneden de wettelijke ratio van 65% die wordt voorgeschreven in het Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks. Gelet op het bijzondere statuut van Ascencio, het type goederen waarin zij investeert en de duurzame vertrouwensrelatie die zij met de kernspelers in de sector onderhoudt, niet alleen in België, maar gaandeweg ook in Frankrijk, is het risico dat haar kredietlijnen niet verlengd worden van te verwaarlozen betekenis.

Ascencio beschikt op 30 september 2012 nog over een opnameruimte van 19,5 miljoen EUR op haar kredietlijnen.

Na de op de algemene vergadering van 31 januari 2013 voorgestelde dividenduitkering komt de schuldratio uit op 46,8%, precies hetzelfde niveau als vorig jaar.

TOELICHTING 4: Samenstelling en ontwikkeling van het vermogen van Ascencio cva

Het vastgoedvermogen van Ascencio cva wordt als volgt samengesteld:

1. Fusies, splitsingen en inbrengen bij oprichting

Op 26 en 27 oktober 2006 hebben de aandeelhouders van de Vennootschap ingestemd met de hieronder beschreven fusies door overname,

gedeeltelijke splitsingen en inbrengen in natura. Als vergoeding voor deze verrichtingen heeft de Vennootschap 2 968 125 nieuwe aandelen uitgegeven. De datum van inwerkingtreding van de fusies en splitsingen werd vastgelegd op 31 oktober 2006.

Verrichting (in duizend EUR)	Aan de Vennootschap overgedragen nettoactief	Aantal uitgegeven aandelen
Gedeeltelijke splitsing van Trevista nv en Immo V.S.G. nv	5 662	115 859
Gedeeltelijke splitsing van Adamas International nv en Opora nv	6 099,3	124 808
Gedeeltelijke splitsing van Immo Legrand nv en Lemcy nv Fusie door overname van Industril nv	5 401,6	110 529
Gedeeltelijke splitsing van Centre Commercial Régence nv Inbreng in natura door de heer Rossetto	18 024,3	368 823
Fusies door opslorping van Amimm nv, Lojefrac nv, Immotoll nv, Arti 13 nv, Filimomm nv, Devibel nv Gedeeltelijke splitsing van Gustave Mommaerts & Cie nv Inbreng in natura door de heer Jean-Claude de Meester de Ravenstein	12 325	252 200
Fusie door overname van Fremespar nv	12 508,6	255 957
Gedeeltelijke splitsing van Wininvestissements nv	6 874,7	140 672
Inbreng in natura door Fortis Insurance Belgium	35 950,5	735 637
Gedeeltelijke splitsing van Mecco Gossent nv	4 220,6	863 640
Totaal	145 052	2 968 125

Op het ogenblik van deze verrichtingen werd een verschil van 4 289 000 EUR tussen de investeringswaarde van de voor de kapitaalverhoging ingebrachte gebouwen en de overeenkomstig IAS 40 berekende reële waarde geboekt onder de rubriek F van de verplichtingen, getiteld "Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

2. Verwerving van vastgoedvennootschappen

De Vennootschap heeft 100% van het aandelenkapitaal verworven van de volgende ondernemingen:

Verwervingsdatum

Misa Belgique nv op 11 mei 2006

- Groep Lambert International nv op 29 juni 2006
- Le Cochet nv op 6 september 2006
- Jyp Immo nv op 7 maart 2007
- Store Invest Development nv en L'Orchidée Plaza bvba op 7 september 2007
- LSI Retail nv, LSI Projects nv en Immatov nv op 9 november 2007
- SCI Mas des Abeilles, SCI Kevin, SCI Harfleur 2005, SCI Echirolles Grugliasco, SCI La Pierre de

L'Isle, SCI ZTF Essey les Nancy en SCI Candice Brives op 15 april 2010.

- SCI Cannet Jourdan, SCI Clermont Saint Jean, SCI de la Cote op 25 november 2010
- SCI du Rond Point, SCI Seynod Barral op 23 december 2010
- SCI St Aunes Retail Parc op 19 juli 2011
- SCI Les Halles de Crèches op 20 december 2011
- SCI Les Halles de Lozanne op 20 december 2011

Datums van fusies door overname

- Misa Belgique nv, Groep Lambert International nv en Le Cochet nv werden op 10 januari 2007 overgenomen door Ascencio cva.
- Jyp Immo nv werd op 7 september 2007 overgenomen.
- LSI Retail nv, LSI Projects nv, Immatov nv, Store Invest Development nv en L'Orchidée Plaza bvba werden op 22 september 2008 overgenomen.

Al deze overnames van ondernemingen werden gefinancierd uit bankleningen.

De werkelijke overnameprijs voor de portefeuille in handen van Store Invest Development nv en L'Orchidée Plaza bvba bedroeg 11334000 EUR, zijnde 589000EUR minder dan de investeringswaarde van 11 923 000 EUR die op de overnamedatum door de deskundige werd bepaald.

De werkelijke overnameprijs voor de portefeuille in handen van LSI Retail nv, LSI Projects nv en Immatov nv bedroeg 35 950 000 EUR, zijnde 147000 EUR meer dan de investeringswaarde van 35 803 000 EUR die op de overnamedatum door de deskundige werd bepaald.

Aangezien elke onderneming die tijdens het boekjaar werd overgenomen slechts enkele gebouwen in bezit had, vormen zij naar het oordeel van de Vennootschap geen geïntegreerde reeks activiteiten en activa in de zin van een bedrijfscombinatie ("business combination") in IFRS 3, met uitzondering van de "Grand Frais" portefeuille met zeven burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières) die op 15 april 2010 werd overgenomen.

Deze ondernemingen werden vanaf de overnamedatum geconsolideerd

Verwerving van de "Grand Frais" portefeuille

Op 15 april 2010 heeft de Vennootschap 100% van het aandelenkapitaal van zeven burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières) naar Frans recht overgenomen, te weten SCI Mas des Abeilles, SCI Kevin, SCI Harfleur 2005, SCI Echirolles Grugliasco, SCI La Pierre de l'Isle, SCI ZTF Essey les Nancy en SCI Candice Brives.

Elk van deze SCI's is eigenaar van een gebouw dat in hoofdzaak wordt verhuurd aan de leden van het economische samenwerkingsverband (ESV) "Grand Frais".

De geconsolideerde pro-formabalans van deze zeven SCI's op de overnamedatum ziet er als volgt uit:

In duizend EUR			
Vastgoedbeleggingen	21,4	Eigen vermogen	8,1
Diverse vlottende activa	1,0	Schulden	14,3
Totaal	22,4	Totaal	22,4

De impact van deze overname op het boekjaar afgesloten per 30 september 2010 bedraagt 0,7 miljoen EUR wat de huurinkomsten betreft, en 0,5 miljoen EUR wat het nettoresultaat betreft.

Had de Vennootschap de overname uitgevoerd op 1 september 2009, dan zou dat een invloed van 1,5 miljoen EUR hebben gehad op de huurinkomsten.

Het netto uitbetaalde bedrag (9,1 miljoen EUR) komt overeen met de som van de reële waarde van de overgenomen activa en verplichtingen (8,8 miljoen EUR) en van de overnamegoodwill (0,3 miljoen EUR – zie toelichting 5bis).

Op 25 november 2010 en 23 december 2010 verwierf Ascencio de aandelen van vijf burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières), elk eigenaar van een "Grand Frais" winkel. Met deze operatie was een investering gemoeid van 16 miljoen EUR1. De verworven gebouwen worden verhuurd aan de partners van de "Grand Frais" winkelketen voor een vaste termijn van negen jaar die is ingegaan op 1 juli 2009.

Op 20 december 2011 verwierf Ascencio de aandelen van twee burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI's of Sociétés Civiles Immobilières), elk eigenaar van een "Grand Frais" winkel. Met deze operatie was een investering gemoeid van 5,7 miljoen EUR1. De verworven gebouwen worden verhuurd aan de partners van de "Grand Frais" winkelketen

voor een vaste termijn van negen jaar die is ingegaan op 1 juli 2009.

Overname van de SCI Saint Aunès

Op 19 juli 2011 verwierf de vastgoedbevak een retailpark in aanbouw met een oppervlakte van 8 900 m² dat reeds via langetermijncontracten voorverhuurd werd aan gerenommeerde winkelbedrijven zoals Orchestra, Quick, Chaussée, Maxi Zoo of Joué Club.

De overeengekomen overnamewaarde van het afgewerkte vastgoedcomplex bedraagt ruim 16 miljoen EUR1 (via de inkoop van aandelen van de burgerlijke vastgoedvennootschap).

3. Aankoop van gebouwen

Tijdens het eerste boekjaar afgesloten per 30 september 2007 heeft de Vennootschap acht gebouwen gekocht voor een bedrag van 13 136 000 EUR (inclusief kosten).

Tijdens het tweede boekjaar afgesloten per 30 september 2008 heeft de Vennootschap twee gebouwen gekocht voor een bedrag van 3 387 000 EUR inclusief overnamekosten. Die gebouwen worden verhuurd aan de winkelketel PRIMO.

Tijdens het derde boekjaar afgesloten per 30 september 2009 heeft de Vennootschap een winkelcomplex in Jemappes gekocht voor een bedrag van 9 769 000 EUR alle kosten inbegrepen.

In januari 2011 maakte de vastgoedbevak de overname bekend in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering) van een retailpark met een oppervlakte van 3 585 m² in de gemeente Pontet, bij Avignon.

De overeengekomen aanschaffingswaarde van het voltooide vastgoedcomplex bedraagt 6 miljoen EUR¹.

Ascencio verwierf op 1 juni 2011 het door Altea ontwikkelde retailpark "Le Parc des Bouchardes". Dit retailpark telt 21 winkelpanden en ging open in het voorjaar van 2009. De door Ascencio overgenomen winkelpanden vertegenwoordigen een oppervlakte van 11 618 m². Het winkelcomplex heeft 693 parkeerplaatsen. De acquisitie vond plaats tegen een nettoverkoopprijs van 20,7 miljoen EUR².

Ascencio verwierf op 6 december 2011 het retailpark van Rots (bij Caen). Dit winkelcomplex werd ontwikkeld door PACALY (de vastgoedmaatschappij van CORA). Dit retailpark werd ingehuldigd in september 2011. Er zijn tien huurders met een totale verkoopoppervlakte van 11 285 m².

De overname vond plaats tegen een nettoverkoopprijs van 16,8 miljoen EUR³.

4. Verkopen van gebouwen

De Vennootschap heeft tijdens het boekjaar afgesloten per 30 september 2012 drie gebouwen verkocht:

- een gebouw in Luik voor een bedrag van 0,7 miljoen EUR;
- een gebouw met meervoudige bestemming in Evere voor een bedrag van 2,6 miljoen EUR;

Een gebouw in Dison, waarvoor de compromis voor de verkoop ervan werd ondertekend op 30 september 2011 en dat tijdens het afgesloten boekjaar werd verkocht voor een bedrag van 0,5 miljoen EUR.

Al deze gebouwen zijn niet-commerciële activa en werden verkocht als onderdeel van het

arbitragebeleid dat Ascencio op haar niet-commerciële activa toepast.

De ontvangen of in de koopovereenkomst bepaalde verkoopprijs bedraagt niet minder of in elk geval ten hoogste 5% minder dan de laatste waarde die door de vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak werd geschat.

Ascencio ondertekende op 27 september 2012 een compromis voor de verkoop van twee gebouwen voor commercieel gebruik met een oppervlakte van 1 300 m² (Dison) en 598 m² (Luik). Per 30 september 2012 zijn deze beide gebouwen in de balans opgenomen bij de activa bestemd voor verkoop.

TOELICHTING 5: Gesegmenteerde informatie

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

Op 30 september 2012 vertegenwoordigen de handelspanden 93,5% van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen. Het resterende deel omvat een beperkt aantal onroerende goederen bestemd voor kantoren, magazijnen en residentiële bestemmingen.

Op 30 september 2012 vertegenwoordigen de gebouwen in België 69% van de reële waarde van het gebouwenbestand en de gebouwen in Frankrijk 31%.

In toepassing van de norm IFRS 8 werden de volgende operationele segmenten vastgesteld:

- Handelsgebouwen: oppervlakten die gebruikt worden voor handelsactiviteiten,
- Andere: oppervlakten die niet gebruikt worden voor handelsactiviteiten (kantoren, magazijnen, woningen)

a. Informatie per operationeel segment

Resultatenrekening (in duizend EUR)	Handelsgebouwen		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Huurinkomsten en doorrekening van huurlasten	22839	18745	1850	2270	-	-	24 689	21 015
Vastgoedkosten	-2544	-1730	-70	-344	-	-	-2 614	-2 074
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-1926	-2 137	-1 926	-2 137
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	20 295	17 015	1 780	1 926	-1 926	-2 137	20 149	16 804

¹ De overnamewaarde van deze panden lag beneden de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd berekend.

² Dit is iets meer dan de waarde bepaald door de vastgoeddeskundige maar in elk geval minder dan 5%.

³ Idem toelichting 66

Resultatenrekening (in duizend EUR)	Handelsgebouwen		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 705	2 267	-145	-1 145	-	-	1 560	1 122
Operationeel resultaat	22 000	19 282	1 635	781	-1 926	-2 137	21 709	17 926
Financieel resultaat	-	-	-	-	-11 670	-5 421	-11 670	-5 421
Belastingen	-	-	-	-	32	5	32	5
Nettoresultaat	22 000	19 282	1 635	781	-13 564	-7 553	10 071	12 510

De volgende drie huurders vertegenwoordigen elk ruim 10% van de geïnde huurgelden:

- Champion: 13,5%
- Carrefour: 13,0%
- Grand Frais: 12,9%

Balans Activa (in duizend EUR)	Handelsgebouwen		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Goodwill	292	292	-	-	-	-	292	292
Vastgoedbeleggingen	335 465	304 649	22 854	28 758	-	-	358 319	333 407
Andere materiële vaste activa	-	-	-	-	686	585	686	585
Financiële vaste activa	-	-	-	-	60	45	60	45
Activa bestemd voor verkoop	1 535	450	-	-	-	-	1 535	450
Andere vlottende activa	-	-	-	-	7 624	9 576	7 624	9 576
Totaal activa	337 292	305 391	22 854	28 758	8 370	10 206	368 516	344 355

Balans Verplichtingen (in duizend EUR)	Handelsgebouwen		Andere		Niet-toegewezen		Totaal	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Eigen vermogen	-	-	-	-	187 887	189 414	187 887	189 414
Passiva	-	-	-	-	180 629	154 941	180 629	154 941
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	368 516	344 355	368 516	344 355

b. Informatie per geografisch segment

In toepassing van de norm IFRS 8 werden de volgende geografische segmenten vastgesteld:

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

Deze segmentatie is in lijn met de interne reporting van de Vennootschap aan de Algemene directie (zie ook onderdeel Verklaring inzake deugdelijk bestuur, het Management)

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten.

Alle activa in Frankrijk betreffen gebouwen voor handelsactiviteiten.

Resultatenrekening (in duizend EUR)	België		Frankrijk		Niet-toegewezen		Totaal	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Huurinkomsten en doorrekening van huurlasten	18 281	18 009	6 408	3 006	-	-	24 689	21 015
Vastgoedkosten	-2 259	-2 074	-355	-	-	-	-2 614	-2 074
Operationeel vastgoedresultaat	16 022	15 935	6 053	3 006	-	-	22 075	18 941
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten					-1 926	-2 137	-1 926	-2 137
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16 022	15 935	6 053	3 006	-1 926	-2 137	20 149	16 804
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen					1 560	1 122	1 560	1 122
Operationeel resultaat	16 022	15 935	6 053	3 006	-366	-1 015	21 709	17 926
Financieel resultaat					-11 670	-5 421	-11 670	-5 421
Belastingen					32	5	32	5
Nettoresultaat	16 022	15 935	6 053	3 006	-12 004	-6 431	10 071	12 510

Balans - Activa (in duizend EUR)

Goodwill	-	-	292	292	-	-	292	292
Vastgoedbeleggingen	248 481	255 603	109 838	77 804	-	-	358 319	333 407
Andere materiële vaste activa	686	585	-	-	-	-	686	585
Financiële vaste activa	50	35	10	10	-	-	60	45
Activa bestemd voor verkoop	1 535	450	-	-	-	-	1 535	450
Andere vlottende activa	3 261	2 127	4 363	7 449	-	-	7 624	9 576
Totaal activa	254 013	258 800	114 503	85 555	-	-	368 516	344 355

Balans - Verplichtingen (in duizend EUR)

Eigen vermogen	-	-	-	-	187 887	189 414	187 887	189 414
Passiva	-	-	-	-	180 629	154 941	180 629	154 941
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	-	-	-	-	368 516	344 355	368 516	344 355

TOELICHTING 5bis: Goodwill

Stand per 30 september 2011	292
Goodwill uit overnames tijdens het boekjaar 2011-2012	-
Stand per 30 september 2012	292

Aangezien Ascencio in april 2010 de zeggenschap heeft verkregen van een geïntegreerde reeks activiteiten en activa die voldoen aan de definitie van een bedrijfscombinatie ("business combination"), werd de norm IFRS 3 - "Bedrijfscombinaties" toegepast; het positieve verschil tussen de overnamekosten en het aandeel van de Groep in de reële waarde van het verworven nettoactief heeft 292.000 EUR goodwill opgeleverd.

Toetsing op bijzondere waardevermindering

Tijdens het boekjaar 2012 werd de goodwill getoetst op bijzondere waardevermindering door

de nettoboekwaarde van de groepen onroerende goederen (dat wil zeggen de reële waarde plus de goodwill) te vergelijken met de conventionele waarde die bij overname wordt aangeboden. Uit deze toetsing bleek dat de goodwill geen bijzonder waardeverminderingverlies heeft ondergaan.

Een wijziging in een orde van grootte van 0,1% van de disconteringsvoet die werd toegepast voor de schatting tegen reële waarde van de "Grand Frais" portefeuille die in april 2010 werd overgenomen, geeft aanleiding tot een variatie in reële waarde ten belope van 0,3 miljoen EUR van deze portefeuille.

TOELICHTING 6: Vastgoedbeleggingen

1. Vastgoedbeleggingen¹

De evolutie van de vastgoedbeleggingen en van de projecten in ontwikkeling is een weergave van de investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen.

De investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar worden beschreven in het "Beheersverslag, onderdeel Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het boekjaar".

(In duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
Stand primo boekjaar	315 154	277 105
Verwervingen van vastgoedvennootschappen	5 820	16 983
Verwervingen van gebouwen	18 517	20 672
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	21 898	-
Overdrachten	-3 265	-
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-1 535	-450
Variaties in de reële waarde	1 560	844
Meerwaarde op verkoop gebouwen		-
Stand ultimo boekjaar	358 149	315 154

De vastgoeddeskundige voert per kwartaal een waardering uit van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de nationale en internationale waarderingsnormen (International Valuation Standards) alsook de nadere toepassingsregels ervan, meer in het bijzonder met betrekking tot de waardering van vastgoedbevaks (*).

De reële waarde is te verstaan als meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopsomstandigheden tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, na aftrek van de overdrachtskosten.

In de investeringswaarde wordt geen rekening gehouden met de toekomstige investerings-

uitgaven die de onroerende goederen zullen verbeteren; noch met de toekomstige voordelen die aan deze uitgaven verbonden zijn. Ze berust op de contante waarde (op gediscoteerde basis) van de toekomstige nettohuurprijzen van elk gebouw verminderd met de onderhoudskosten die gedragen worden door de eigenaars. De disconteringsvoet hangt voornamelijk af van de disconteringsvoeten die worden vastgesteld op de vastgoedbeleggingsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurders op de waarderingsdatum. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw.

¹ De waarderingsmethode voor de vastgoedbeleggingen wordt beschreven in de toelichting 1.G.

De reële waarde per 30 september 2012 werd bepaald op basis van deskundige schattingen die Jones Lang Lasalle en Cushman & Wakefield op die datum hebben uitgevoerd. Bij weten van de statutaire zaakvoerder zijn er geen feiten of gebeurtenissen die erop wijzen dat deze waarden ingrijpende wijzigingen hebben ondergaan sinds de laatst uitgevoerde waardering.

Op 30 september bezit Ascencio 9 gebouwen in leasing waarvoor aan het einde van het contract een aankoopoptie moet worden betaald teneinde

de volle eigendom van de gebouwen te verwerven. Deze aankoopopties vertegenwoordigen een globaal bedrag van 464 000 EUR¹.

2. Projectontwikkelingen

Projectontwikkelingen (lopende of nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten) zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Zij worden eveneens tegen reële waarde gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen van de vastgoedbevak. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de bezettingsgraad.

(In duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
Stand primo boekjaar	18253	93
Investeringen	3815	18253
Verwervingen	-	-
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	-21898	-93
Overdrachten	-	-
Variaties in de reële waarde	-	-
Stand ultimo boekjaar	170	18253

TOELICHTING 7: Andere materiële vaste activa

(In duizend EUR)	Niet-productieve gebouwen		Andere		Totaal	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Stand primo boekjaar	554	554	31	12	585	566
Verwervingen	-	-	112	36	112	36
Overdrachten	-	-	-	-	-	0
Afschrijvingen	-	-	-11	-17	-11	-17
Waardeverandering	-	-	-	-	-	0
Stand ultimo boekjaar	554	554	132	31	686	585

De post "Gebouwen" vertegenwoordigt het gedeelte van het gebouw gelegen in de Avenue Jean-Mermoz te Gosselies, dat als zetel wordt

gebruikt door de Vennootschap, voor een bedrag van 554 000 EUR. Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

TOELICHTING 8: Activa bestemd voor verkoop

(In duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
Vastgoedbelegging bestemd voor verkoop	1535	450

Op 30 september 2012 omvat de rubriek "activa bestemd voor verkoop" twee gebouwen met een commerciële bestemming, een gebouw van 1 300 m² (Dison) en een van 598 m² (Luik), waarvoor op 27 september 2012 een compromis voor de verkoop ervan werd ondertekend.

Op 30 september 2011 vertegenwoordigde het saldo van deze rubriek een commercieel gebouw van 972 m² in Dison Dit gebouw werd verkocht op 9 december 2011.

De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd aan hun verkoopprijs.

¹ Vijf van deze opties werden uitgeoefend via de inbreng in natura zoals beschreven in de toelichting 35.

TOELICHTING 9: Kortlopende handelsvorderingen

(In duizend EUR)	Aantal dagen verlopen sinds de vervaldatum				Totaal
	30 dagen	31 tot 60 dagen	61 tot 90 dagen	90 dagen	
Handelsvorderingen per 30/9/2012	2 626	143	53	456	3 278
Handelsvorderingen per 30/9/2011	1 311	114	50	94	1 569
Handelsvorderingen per 30/9/2010	613	165	23	140	941

De handelsvorderingen bestaan meer in het bijzonder uit de vorderingen op de Franse huurders (2,64 miljoen EUR) die in september worden gefactureerd wat de huur van het laatste kalenderkwartaal betreft.

Per 30 september 2012 werd in de resultatenrekening een bedrag van 36 000 EUR (49 000 EUR per 30/09/2011) geboekt als waardevermindering op de handelsvorderingen.

Op 30 september 2012 waren er voor een bedrag van 137 000 EUR aan dubieuze vorderingen

(tegenover 147 000 EUR op 30 september 2011). Voor de totaliteit aan dubieuze vorderingen werd een waardevermindering doorgevoerd.

Het risico verbonden met handelsvorderingen (insolventierisico van huurders) wordt beschreven in het onderdeel "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

De verdeling van de huurders (op basis van de geïnde huurgelden) is opgenomen in het onderdeel "Vastgoedverslag" van dit jaarverslag.

TOELICHTING 10: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(In duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
Te recupereren belastingen en btw	485	131
Andere	828	18
Totaal ultimo boekjaar	1 313	149

De toename van de belastingvorderingen en andere vlottende activa komt voort uit een toename van de activiteiten in Frankrijk. Op 30 september 2012 omvat de post "andere" in het bijzonder de gevraagde provisies voor de Franse retailparken

(276 000 EUR) en een waarborgsom die werd overgemaakt in het kader van de studie van een overnamedossier in Frankrijk (366 000 EUR). Dit dossier werd niet geconcretiseerd en de waarborgsom werd teruggestort aan de Vennootschap.

TOELICHTING 11: Historisch overzicht van het maatschappelijk kapitaal en de reserves

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 25 037 000 EUR per 30 september 2012 en wordt vertegenwoordigd door 4 172 875 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De uitgiftepremies bedragen 156 956 000 EUR.

Het kapitaal en de uitgiftepremies zoals die vermeld staan in de geconsolideerde jaarrekening afgesloten

per 30 september 2012 komen respectievelijk uit op 24 120 000 EUR en 155 963 000 EUR na aftrek van in totaal 1 910 000 EUR kapitaalsverhogingskosten (bij oprichting van de vastgoedbevak en naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 3 november 2010).

Het verloop van het aantal effecten tijdens het boekjaar kan als volgt worden samengevat:

Aantal aandelen bij oprichting van de Vennootschap	2 500
Splitsing door vijf van het aandeel op 23 oktober 2006	10 000
Aandelen uitgegeven ter gelegenheid van de samenstelling van het vermogen van de Vennootschap in 2006, zoals uiteengezet in toelichting 4	2 968 125
Aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalsverhoging op 3 november 2010	1 192 250
Aantal aandelen op 30 september 2012	4 172 875

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

Het verloop van de statutaire reserves van 1 oktober 2011 tot 30 september 2012 (vóór resultaatverwerking) ziet er uit als volgt:

(In duizend EUR)	
Beschikbare reserves per 30 september 2011	1 632
Resultaat van het boekjaar afgesloten per 30 september 2011	12 510
Dividenduitkering voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2011	-11 340
Beschikbare reserves per 30 september 2012	2 802

TOELICHTING 12: Nettoresultaat en dividend

De gewone algemene vergadering van 16 december 2011 heeft ingestemd met de voorgestelde dividenduitkering van het voorgaande boekjaar afgesloten per 30 september 2011, zijnde een brutobedrag van in totaal 11 340 000 EUR (wat neerkomt op 2,7176 EUR bruto per aandeel). Dit dividend werd betaalbaar gesteld op 23 december 2011.

Het statutaire nettoresultaat van het boekjaar afgesloten per 30 september 2012 komt uit op 10 071 000 EUR (12 510 000 EUR per 30 september 2011). Een brutobedrag van 11 350 000 EUR, wat neerkomt op 2,72 EUR bruto per aandeel, zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van 31 januari 2013 als vergoeding voor het kapitaal op basis van het nettoresultaat zoals dit blijkt uit van de statutaire rekeningen.

Voorgestelde resultaatverwerking op basis van de enkelvoudige jaarrekening (in duizend EUR)	30/09/2012	30/09/2011
(In duizend EUR)		
Te bestemmen winst	10 071	12 510
Ottrekking aan het eigen vermogen		
- aan de reserves	-1 279	-
- aan de overgedragen resultaten	-	-
Toevoeging aan het eigen vermogen		
- aan de andere reserves	-	1 170
- aan de overgedragen resultaten	-	-
Over te dragen winst	-	-
Uit te keren winst	11 350	11 340
- Vergoeding voor het kapitaal		
Bedrag van de reserves na uitkering	1 523	2 802
Bedrag van de overgedragen resultaten	-	-

TOELICHTING 13: Financiële instrumenten

De huidige schuld van de Vennootschap bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit leningen tegen een variabele rente. Om de aan dit financierings-type verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op 30 september 2012 bedroeg de dekkingsratio¹ 74,1%.

Op 30 september 2012 bestond deze dekking uit 9 IRS-contracten (Interest Rate Swap), waaronder een IRS callable, voor een globaal notioneel bedrag

van 100 002 000 EUR tegen 85 000 000 EUR op 30 september 2011.

Tijdens het voorbije boekjaar sloot Ascencio twee nieuwe IRS-contracten voor een notioneel bedrag van 15 000 000 EUR met het oog op een gedeeltelijke dekking van de stijging van de financiële schulden aangegaan tegen variabele rente (een stijging die voortkomt uit de financiering van de investeringen tijdens het boekjaar).

¹ Dekkingsratio = (Schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de IRS-contracten) / Totale schuld

Type	Bank	Notioneel bedrag per 30/09/2012 (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Variabele rente	Reële waarde per 30 september 2012 (in duizend EUR)
IRS	BNP Paribas Fortis	20000	28/07/2007	30/09/2022	3,70%	Euribor 3 maanden	-4099
IRS callable	ING	50000	30/06/2008	30/06/2018	4,35%	Euribor 3 maanden	-10035
IRS	ING	7500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	Euribor 3 maanden	-660
IRS	CBC	7500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	Euribor 3 maanden	-887
IRS	BNP Paribas Fortis	10000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	Euribor 3 maanden	-499
IRS	BELFIUS	5000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	Euribor 3 maanden	-255
IRS	CIC	1 152	31/08/2007	29/08/2014	4,57%	Euribor 3 maanden	-91
IRS	CIC	450	15/10/2007	15/10/2014	4,57%	Euribor 3 maanden	-37
IRS	CIC	528	31/10/2007	31/10/2014	4,57%	Euribor 3 maanden	-39

De IRS callable die bij ING werd afgesloten bestaat uit een IRS waarmee men tot 30 juni 2011 een vaste rentevoet kan bekomen alsook een optie waarmee ING de IRS vanaf 30 juni 2011 aan het einde van elk kwartaal kan annuleren.

De drie IRS-contracten die werden afgesloten bij CIC (Frankrijk) werden opgenomen in het kader van de verwerving van de "Grand Frais"-vastgoedportefeuille.

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 marktwaardeverandering wordt rechtstreeks en integraal geboekt in de resultatenrekening.

De marktwaarde van de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) wordt op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waarbij die instrumenten werden verworven.

Per 30 september 2012 werd een kost van 5,46 miljoen EUR (tegenover 533 miljoen EUR per 30 september 2011) ten laste van het financiële resultaat geboekt, zijnde de variatie in reële waarde van de financiële instrumenten waarop geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) in de zin van IAS 39 wordt toegepast. Deze kost heeft geen impact op de kasstroom van de onderneming. Op de uiteindelijke vervaldatum van elk financieel instrument zal de waarde gelijk zijn aan nul en zullen de variaties in de reële waarde die van het ene tot het andere boekjaar werden vastgesteld, volledig in het resultaat zijn verwerkt.

Er werd een simulatie uitgevoerd waaruit bleek dat een verdere daling met 25 basispunten van de langetermijnrente (10-jarige rente) aanleiding zou geven tot extra (niet-monetaire) kosten ten belope van 779 000 EUR.

Het risico verbonden met de afdekkingsinstrumenten wordt beschreven in het onderdeel "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

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

Overeenkomstig IFRS 7, alinea p27A, moet een entiteit waarderingen tegen reële waarde van haar financiële instrumenten classificeren volgens een reëlewaardehiërarchie die het belang van de bij de waarderingen gebruikte inputs weerspiegelt. Deze reëlewaardehiërarchie moet de volgende niveaus hebben:

a) genoteerde prijzen op actieve markten voor hetzelfde instrument (zonder het instrument aan te passen of de samenstelling ervan te wijzigen) (niveau 1);

b) genoteerde prijzen op actieve markten voor vergelijkbare activa of verplichtingen en de waarderingstechnieken waarvan alle belangrijke inputs berusten op waarneembare marktgegevens (niveau 2);

c) waarderingstechnieken waarvan de belangrijke inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens (niveau 3).

TOELICHTING 14: Financiële schulden

In duizend EUR		Totaal	Vervallend binnen één jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend na vijf jaar
Vastetermijnvoorschotten (Roll-Over)	30/09/2011	110055	94 930	15 125	-
Vastetermijnvoorschotten (Roll-Over)	30/09/2012	134 500	-	134 500	-
Leasingschulden	30/09/2011	3 805	798	2 796	211
Leasingschulden	30/09/2012	2 703	2 120	583	-
Investeringskredieten	30/09/2011	24 530	1 580	17 623	5 327
Investeringskredieten	30/09/2012	19 567	1 952	8 310	9 305
Totaal	30/09/2011	138 390	97 308	35 544	5 538
Totaal	30/09/2012	156 770	4 072	125 393	27 305

Op 30/09/2012 vertegenwoordigden de financiële schulden 156 770 000 EUR. Het betreft drie types financieringen:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 134 500 000 EUR op 30/09/2012
- Leasingschulden: 2 703 000 EUR op 30/09/2012
- Investeringskredieten: 19 567 000 EUR op 30/09/2012

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 30 september 2012 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 154 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen (BNP Paribas Fortis, ING, CBC, Belfius, CPH). Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldata tussen 2014 en 2017.

Op 30 september 2012 bedroeg het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 19,5 miljoen EUR.

Investeringskredieten:

Op 30 september 2012 beschikt Ascencio over 19,6 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldata tussen 2014 en 2021. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

Tijdens het boekjaar 2011/2012 bedroeg de gemiddelde kost van de financiële schuld (inclusief marges en kost van de renteaftrekkingsinstrumenten) 3,91%.

Het risico verbonden met de financieringskost wordt beschreven in het onderdeel "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

Het liquiditeits- en tegenpartijrisico en het risico verbonden met de financieringskost worden beschreven in het onderdeel "Risicofactoren" van dit jaarverslag.

TOELICHTING 15: Andere langlopende financiële verplichtingen

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Bancaire renteafdekkingsinstrumenten	16 602	11 159
Ontvangen garanties	338	478
Andere	0	7
Totaal ultimo boekjaar	16 940	11 644

TOELICHTING 16: Belastingenschulden

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Te betalen belastingen en btw	967	473
Andere	0	17
Totaal ultimo boekjaar	967	490

De rubriek "Te betalen belastingen en btw" omvat hoofdzakelijk te betalen btw, voornamelijk 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. Deze post is toegenomen ingevolge de toename van de activiteiten op Frans grondgebied.

TOELICHTING 17: Andere kortlopende schulden

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Sociale schulden	274	65
Schulden verkopers	0	1 036
Schuld aan de statutaire zaakvoerder Ascencio nv	0	4
Andere	1 668	124
Totaal ultimo boekjaar	1 942	1 229

Op 30 september 2011 hield de post "Schulden verkopers" verband met de verkoop in het kader van een VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement of verkoop in toekomstige staat van oplevering) van het retailpark van Pontet (Frankrijk).

De rubriek "Andere" omvat in het bijzonder waarborgsommen die door bepaalde Franse huurders werden overgemaakt.

TOELICHTING 18: Overlopende rekeningen van de verplichtingen

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Toe te rekenen kosten	658	501
Over te dragen opbrengsten/huurgelden	1 444	783
Andere	0	8
Totaal ultimo boekjaar	2 102	1 292

De rubriek "Over te dragen opbrengsten/huurgelden" heeft enkel betrekking op Frankrijk waar de huur vooruit wordt gefactureerd.

TOELICHTING 19: Recuperatie van huurlasten

Voor bepaalde huurders worden de huurlasten op gezette tijden in rekening gebracht in de vorm van voorzieningen. Zodoende worden die huurlasten aan de huurders doorberekend voordat de vastgoedbevak ze daadwerkelijk op zich neemt.

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

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Recuperatie van door de huurders te dragen huurlasten	3960	2335
Normaal door de huurders te dragen huurlasten	-3977	-2470
Totaal ultimo boekjaar	-17	-135

TOELICHTING 20: Technische kosten

Technische kosten zijn te verstaan als de gemaakte uitgaven naar aanleiding van werkzaamheden die betrekking hebben op vastgoedbeleggingen.

Deze kosten worden ten laste van het operationele vastgoedresultaat geboekt tenzij ze economische voordelen in zich bergen.

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Herstellingen en onderhoud van gebouwen	-887	-761
Totaal ultimo boekjaar	-887	-761

TOELICHTING 21: Beheerkosten vastgoed

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Beheerkosten van het patrimonium	-200	-33
Erelonen vastgoeddeskundigen	-136	-137
Bezoldiging, lonen en erelonen zelfstandigen	-378	-307
Totaal ultimo boekjaar	-714	-477

TOELICHTING 22: Andere vastgoedkosten

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Verzekeringen	0	-82
Taksen ten laste van de vennootschap	0	-112
Vastgoedrenting, erfpacht, huurlasten	-177	-192
Voorziening voor risico van verontreiniging	-390	-400
Andere	-446	-50
Totaal ultimo boekjaar	-1013	-836

De rubriek "Voorziening voor risico van verontreiniging" wordt toegelicht in de rubriek "Risico's verbonden aan de milieuwetgeving" in dit jaarverslag. Deze post werd verhoogd om meer in overeenstemming te zijn met het prijsbestek in het kader van de volledige opruiming van de vervuiling van de site van Hannut, in afwachting van de afloop

van de juridische actie die werd ingespannen tegen de voormalige uitbaters van het benzinestation op de site.

De post "Andere" omvat de provisie voor de vertrekvergoeding van mevrouw Paulus (zie remuneratieverslag), van de registratierechten en de honoraria van externe consultants en agenten.

TOELICHTING 23: Algemene kosten

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Erelonen	154	375
Vergoeding zelfstandigen	379	344
Vergoeding zaakvoerder (4%)	454	424
Vergoeding bestuurders	85	54
Lonen en salarissen	375	370
Werkingskosten	401	436
Jaarlijkse taks op de collectieve beleggingsinstellingen	148	162
Totaal ultimo boekjaar	1996	2165

TOELICHTING 24: Gedetailleerde opgave van de andere kosten en operationele opbrengsten

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Andere operationele opbrengsten	174	83
Waardevermindering op vorderingen	-36	0
Afschrijvingen	-11	-17
Andere diverse kosten	-57	-38
Totaal ultimo boekjaar	70	28

TOELICHTING 25: Gedetailleerde opgave van het resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	0	278
Totaal ultimo boekjaar	0	278

TOELICHTING 26: Financiële inkomsten

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Ontvangen interesten	7	22
Totaal ultimo boekjaar	7	22

TOELICHTING 27: Financiële kosten

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Interestlasten op leningen	-5893	-4612
Andere	-184	-30
Totaal ultimo boekjaar	-6077	-4642

TOELICHTING 28: Andere financiële kosten

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Bankkosten, commissies en garanties	-139	-265
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-5461	-533
Andere	0	-3
Totaal ultimo boekjaar	-5600	-801

TOELICHTING 29: Belastingen

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Roerende voorheffing	0	-3
Regularisatie van belastingen	32	8
Totaal ultimo boekjaar	32	5

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Resultaat vóór belastingen	10071	12510
Vrijgesteld resultaat ingevolge fiscaal statuut van vastgoedbevaks	10071	-12510
Belastbaar resultaat		
Belasting tegen tarief van 33,99%		

Op 30 september 2012 heeft de Vennootschap fiscale verliezen ten belope van ongeveer 1760000 EUR. Gelet op het fiscale statuut van de Vennootschap werd geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen.

TOELICHTING 30: 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 gewone winst per aandeel gelijk aan de verwaterde winst per aandeel.

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Resultaat van het boekjaar (teller) - in duizend EUR	10071	12510
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (noemer)	4 172 875	4 172 875
Winst per aandeel (vóór en na verwatering) (EUR)	2,41	3,00

TOELICHTING 31: Informatieverschaffing over verbonden partijen

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

Via diverse deelnemingen wordt de uiteindelijke zeggenschap over AG Real Estate ten belope van 75% uitgeoefend door AGEAS en ten belope van 25% door Fortis Bank. De aard van deze transacties wordt hiervoor toegelicht in het onderdeel betreffende belangenconflicten.

In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Huurinkomsten		
Mestdagh nv	3487	3308
Equilis nv	60	57
Aankopen van diensten		
BNP Paribas Fortis		
Equilis nv	0	12
Vergoeding van de zaakvoerder	454	454
Vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de zaakvoerder	85	54
Financiële kosten		
BNP Paribas Fortis	2112	1801
Activa		
Handelsvorderingen Mestdagh nv	6	0
Passiva		
Reële waarde van de financiële instrumenten aangegaan bij BNP Paribas Fortis	4599	2550
Creditsaldo van de straight loans bij BNP Paribas Fortis	58000	94930

De vergoedingen toegekend aan de bestuurders van de statutaire zaakvoerder zijn opgenomen in de toelichting 32 hierna.

TOELICHTING 32: Vergoeding van het management

De vergoeding van de statutaire zaakvoerder Ascencio nv is vastgelegd op 4% van het uitgekeerde bedrag, zijnde 454 000 EUR voor het afgelopen boekjaar (454 000 EUR voor 2011). Dat bedrag wordt pas na de gewone algemene vergadering van Ascencio cva uitbetaald.

Ascencio nv heeft het afgelopen boekjaar ten bedrage van 85 000 EUR (54 000 EUR in 2011) presentiegeld betaald aan haar bestuurders voor hun aanwezigheid op de bijeenkomsten van de raad van

bestuur en het auditcomité. Deze bedragen worden door Ascencio nv doorberekend aan de vastgoedbevak. De details hiervan werden opgenomen in het remuneratieverslag in de voorgaande pagina's van dit jaarverslag.

De remuneratie van de effectieve leiders van de Vennootschap, namelijk Somabri bvba, VAL U Invest bvba, Stéphanie Vanden Broecke en Jacqueline Paulus, bedroeg het afgelopen boekjaar 538 000 EUR.

TOELICHTING 33: Dochtervennootschappen

Naam	Directe deelnemingen	Indirecte deelnemingen
Etudibel nv Avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – Ondernemingsnummer BE 883 633 970	100%	nihil
SCI Candice Brives 3, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Echirolles Grugliasco, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Harfleur 2005, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Kevin, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI La Pierre de l'Isle, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Mas des Abeilles, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI ZTF Essey les Nancy, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Cannet Jourdan, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI De La Cote, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Du Rond Point, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Seynod Barral, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Clermont Saint Jean, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Saint Aunes Retail, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Les Halles de Crèches, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil
SCI Les Halles de Lozanne, Parc Tour Opus 12 La Défense 9- 77 Esplanade Charles De Gaulle, 92914 Paris La Défense - Frankrijk	100%	nihil

TOELICHTING 34: Erelonen van de commissaris en van de daaraan gelieerde personen

Bezoldiging van de commissaris		
In duizend EUR	30/09/2012	30/09/2011
Deloitte Bedrijfsrevisoren	41	34
Andere door de commissaris uitgevoerde opdrachten (Deloitte)	0	39 ¹

Alle bedragen zijn uitgedrukt exclusief btw.

TOELICHTING 35: Gebeurtenissen na balansdatum

Ascencio voerde op 7 december 2013 een kapitaalsverhoging door ten belope van 2 309 936 EUR, door inbreng in natura van vijf gebouwen gehouden door een derde en bezwaard met een recht van erfpacht en een leasing ten gunste van Ascencio.

De inbreng in natura gebeurde in ruil voor de uitgifte van 53 186 nieuwe aandelen die aan de inbrenger werden toegekend als vergoeding voor de waarde van zijn inbreng in natura.

Het maatschappelijk kapitaal werd verhoogd met 319 116 EUR, het saldo werd geboekt als "uitgiftepremie".

De 53 186 nieuwe gewone aandelen worden uitgegeven zonder vermelding van nominale waarde, identiek aan de bestaande aandelen, en genieten tevens dezelfde rechten en voordelen, zonder evenwel het recht op dividend voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2012. Van bij de creatie ervan zijn ze onderworpen aan alle bepalingen van de statuten van Ascencio.

¹ Dit bedrag werd goedgekeurd door het auditcomité en heeft betrekking op de betaalde erelonen in het kader van de kapitaalsverhoging van 3 november 2011.

Verlag van de commissaris aan de algemene aandeelhoudersvergadering van de vastgoedbevak Ascencio cva over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten per 30 september 2012

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit als onderdeel van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening alsook de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd op de geconsolideerde jaarrekening van de vastgoedbevak Ascencio cva en haar dochterondernemingen ("de Groep") over het boekjaar afgesloten per 30 september 2012, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals die door de Europese Unie zijn goedgekeurd, alsook met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans afgesloten per 30 september 2012, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het op die datum afgesloten boekjaar, alsook het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 368516000 EUR en de geconsolideerde resultatenrekening wordt afgesloten met een winst van het boekjaar ten belope van 10071000 EUR.

Verantwoordelijkheid van de zaakvoerder voor het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Op ons rust de verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging

van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze controlewerkzaamheden hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van onze risico-inschatting hebben wij rekening gehouden met de bestaande interne controle van de Groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening teneinde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen, maar niet om een oordeel uit te spreken over de doeltreffendheid van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de Groep gemaakte boekhoudkundige schattingen van materieel belang, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van de zaakvoerder en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste verduidelijkingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten per 30 september 2012 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 30 september 2012 alsook van haar resultaten en kasstromen voor het op die datum afgesloten boekjaar, in overeenstemming met de IFRS zoals die door de Europese Unie zijn goedgekeurd, alsook met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen.

Bijkomende vermeldingen

De opstelling en inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder.

Op ons rust de verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en informatie op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze accountantsverklaring over de jaarrekening te wijzigen:

het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen worden geconfronteerd, noch over hun positie, hun te verwachten ontwikkeling of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wel kunnen wij bevestigen dat in de verstrekte gegevens geen kenmerkende tegenstrijdigheden noch gevallen van gebrek aan samenhang voorkomen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

De Commissaris per 27 november 2012

DELOITTE Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. cvba, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, vennoot

Statutaire rekeningen

Statutaire balans

	30/09/2012	30/09/2011
Activa		
I Vaste activa		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	0	0
C Vastgoedbeleggingen	294 463	280 311
D Projectontwikkelingen	0	0
E Andere materiële vaste activa	686	585
F Financiële vaste activa	30 308	23 102
G Vorderingen financiële leasing	0	0
H Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
I Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
J Uitgestelde belastingen – activa	0	0
Totaal vaste activa	325 457	303 999
II Vlottende activa		
A Activa bestemd voor verkoop	1 535	450
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	1 384	733
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	15 694	7 076
F Kas en kasequivalenten	2 663	3 950
G Overlopende rekeningen	24	318
Totaal vlottende activa	21 300	12 527
Totaal activa	346 757	316 526

In duizend EUR		30/09/2012	30/09/2011
Eigen vermogen en verplichtingen			
I Eigen vermogen			
A	Kapitaal	24 120	24 120
B	Uitgiftepremies	155 963	155 963
C	Eigen aandelen	0	0
D	Reserves	2 802	1 632
E	Resultaat	10 071	12 510
	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
	Resultaat van het boekjaar	10 071	12 510
F	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5 069	-4 811
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
H	Wisselkoersverschillen	0	0
Totaal eigen vermogen		187 887	189 414

Eigen vermogen en verplichtingen

II Passiva			
Langlopende verplichtingen			
A	Voorzieningen	790	400
B	Langlopende financiële schulden	135 083	113 061
	- Kredietinstellingen	134 500	110 054
	- Financiële leasing	583	3 007
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	18 141	11 299
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	0	0
Langlopende verplichtingen		154 014	124 760
Kortlopende verplichtingen			
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	2 120	798
	- Kredietinstellingen	0	0
	- Financiële leasing	2 120	798
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	0	0
	- Handelsschulden	822	701
	- Exit taks en vennootschapsbelasting	430	199
	- Andere	480	138
E	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F	Overlopende rekeningen	1 004	516
Kortlopende verplichtingen		4 856	2 352
Totaal verplichtingen		158 870	127 112
Totaal eigen vermogen en verplichtingen		346 757	316 526

Statutaire resultatenrekening

In duizend EUR		30/09/2012	30/09/2011
I	Huurinkomsten	21 071	18 615
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	
III	Met verhuur verbonden kosten	0	
Netto huurresultaat (I+II+III)		21 071	18 615
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	0	
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2 990	2 335
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3 176	-2 470
Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		20 885	18 480
IX	Technische kosten	-782	-761
X	Commerciële kosten		
XII	Beheerkosten vastgoed	-695	-477
XIII	Andere vastgoedkosten	-1 005	-836
	Vastgoedkosten	-2 482	-2 074
Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		18 403	16 406
XIV	Algemene kosten	-2 000	-2 028
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	78	28
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)		16 481	14 407
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	278
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-155	844
Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)		16 326	15 529
XIX	Financiële inkomsten	1 870	22
XX	Interestkosten	-5 592	-3 799
XXI	Andere financiële kosten	-139	-896
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2 420	1 651
Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)		-6 281	-3 022
Resultaat vóór belastingen		10 045	12 507
XXIV	Vennootschapsbelasting	26	3
XXV	Exit taks	0	
Belastingen (XXIII+XXIV)		26	3
Netto resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)		10 071	12 510

Algemene informatie

Identificatie

Naam van de Vennootschap

De Vennootschap wordt opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en neemt de naam "Ascencio" aan. De naam van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden "Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht".

Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De Vennootschap werd op 10 mei 2006 opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen, blijkens akte verleden door notaris Olivier Vandenbroucke, te Lambusart (Fleurus), door tussenkomst van notaris Louis-Philippe Marcelis, bij uittreksel gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 mei 2006, onder het nummer 06087799. De gecoördineerde statuten zijn toegevoegd aan het einde van dit financiële jaarverslag.

Zetel van de Vennootschap

De maatschappelijke zetel is gevestigd te B-6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz 1, bus 4.

Het filiaal van Ascencio in Frankrijk is gevestigd te Gennevilliers (92230), Carré 92 – Bâtiment G2, 8 avenue des Louvresses.

Doel

De Vennootschap heeft als hoofddoel de collectieve belegging van de financiële middelen van het publiek in vastgoed.

Bijgevolg investeren de Vennootschap en haar dochterondernemingen hoofdzakelijk in onroerende goederen zoals die gedefinieerd zijn in de wetgeving betreffende vastgoedbevaks (de "onroerende goederen"), te weten:

- onroerende goederen als bedoeld in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;
- aandelen of rechten van deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 129 van de wet van 3 augustus 12 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;
- 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 voorgenoemde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006;
- rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Uit dien hoofde is het de Vennootschap en haar dochtervennootschappen toegestaan binnen de grenzen gesteld in het in artikel 5 van de statuten omschreven investeringsbeleid en overeenkomstig de wetgeving betreffende vastgoedbevaks, zowel in België als in het buitenland, alle verrichtingen uit te voeren die betrekking hebben op vastgoed, zoals:

- a) aankoop, verbouwing, inrichting, verhuur, onderverhuur, beheer, ruiling, verkoop, verkaveling, plaatsing onder het stelsel van mede-eigendom, het nemen van belangen, bij wege van fusie of anderszins, in elke onderneming die een soortgelijk of aanvullend doel nastreeft en, in het algemeen, alle verrichtingen die direct of indirect verband houden met haar maatschappelijk doel;
- b) het verwerven en vervreemden (inzonderheid door aankoop, ruiling of verkoop of door middel van een inbreng in geld of in natura, bij wege van fusie, splitsing of inschrijving) van aandelen, rechten van deelneming of belangen in elke bestaande of op te richten vastgoedvennootschap of -onderneming, en het aanhouden van dergelijke aandelen, rechten van deelneming of belangen;
- c) het aangaan van leningen;
- d) het verlenen van hypotheek dan wel het stellen van andere zekerheden of het verstrekken van andere garanties ter financiering van haar vastgoedactiviteiten of van die van de groep;
- e) het verstrekken van kredieten ten gunste van een dochtervennootschap van de Vennootschap en het zich borg stellen voor een dergelijke dochtervennootschap of het stellen van zekerheden in het kader van door een dergelijke dochtervennootschap aangegane verbintenissen;
- f) het aanhouden van welk intellectueel recht dan ook dat dienstig of noodzakelijk is ter verwezenlijking van haar maatschappelijk doel.

Het is de Vennootschap en haar dochtervennootschappen niet toegestaan op te treden als bouwpromotor, tenzij deze activiteit slechts af en toe wordt verricht.

Wel is het de Vennootschap en haar dochterondernemingen toegestaan, bijkomend of tijdelijk:

- te beleggen in effecten die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen te bezitten met dien verstande dat (i) deze beleggingen gediversifieerd moeten zijn met het oog op een gepaste risicospreiding en (ii) de liquide middelen in elke munt aangehouden mogen worden in de vorm van zichtdeposito's, termijndeposito's of via elk geldmarktinstrument dat eenvoudig mobiliseerbaar is;
- uitleningstransacties van financiële instrumenten uit te voeren alsook verrichtingen op afdekkinginstrumenten, mits deze laatste uitsluitend

tot doel hebben het rente- en valutarisico af te dekken, met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard;

- één of meer onroerende goederen in leasing te geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang (in hetwelk geval het in leasing geven met koopoptie als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend).

De Vennootschap en haar dochtervennootschappen mogen alle dienstige maatregelen nemen en alle verrichtingen uitvoeren die zij nuttig achten ter verwezenlijking en ontwikkeling van het maatschappelijk doel met inachtneming van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die daarop van toepassing zijn.

Duur

De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

Maatschappelijke kapitaal

Op 30 september 2012 wordt het maatschappelijk kapitaal vastgelegd op 25 037 250 EUR. Het wordt vertegenwoordigd door 4 172 875 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk één vier miljoen honderdtweeënzeventigduizend achthonderdvijfenzeventigste deel (1/4 172 875e) van het maatschappelijk kapitaal voorstellen en die volgestort zijn.

Toegelaten kapitaal

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd het maatschappelijk in één of meer malen te verhogen ten belope van maximaal 25 037 250 EUR, op de datums en volgens de nadere regels die worden vastgelegd door de statutaire zaakvoerder overeenkomstig artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar die ingaat vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 16 december 2011. Op 17 december 2012 werd het kapitaal verhoogd ten belope van 319 116 EUR via de aan de statutaire zaakvoerder verleende toestemming om het toegestane kapitaal te verhogen. Het saldo van het toegestane kapitaal bedraagt op die dag 24 718 134 EUR.

Algemene vergaderingen

De jaarlijkse algemene vergadering komt elk jaar bijeen op 31 januari om veertien uur dertig minuten of, in voorkomend geval, op de eerstvolgende werkdag.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als zulks geboden is in het belang van de Vennootschap.

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

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

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

Toelating tot de vergadering

Het recht om deel te nemen aan een algemene vergadering en er het stemrecht uit te oefenen wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende (14e) dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (middernacht, Belgische tijd) [hierna de "registratiedatum" te noemen], hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering willen deelnemen moeten een door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder afgegeven attest (doen) voorleggen waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder op zijn rekeningen zijn ingeschreven

op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging dient te geschieden ter maatschappelijke zetel van de Vennootschap of bij de in de oproepingsbrief vermelde instellingen, uiterlijk op de zesde (6e) dag vóór de datum van de vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering willen deelnemen, moeten hun voorname kenbaar maken aan de Vennootschap (of aan de daartoe door de Vennootschap aangewezen persoon) door middel van een gewone brief, per fax of per e-mail, verzonden uiterlijk op de zesde (6e) dag vóór de datum van de vergadering.

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 artikelen 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen.

Bepalingen met betrekking tot de leden van de bestuursorganen, leidinggevende en toezichthoudende organen

De ter zake geldende bepalingen zijn opgenomen in de artikelen van Titel IV van de statuten van Ascencio cva.

In artikel 17 van de statuten van de statutaire zaakvoerder Ascencio nv wordt inzonderheid bepaald dat de Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur bestaande uit acht bestuurders, van wie minstens vier onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De bestuurders worden voor ten hoogste vier jaar benoemd door de gewone algemene vergadering, en kunnen ad nutum worden ontslagen.

De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder kiest uit zijn leden een voorzitter en komt bijeen ingevolge oproeping door de laatstgenoemde of door twee bestuurders mits de oproeping minstens 24 uur op voorhand geschiedt. De raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Vennootschap, behoudens die waarvoor volgens de wet of de statuten alleen de gewone algemene vergadering bevoegd is. Zolang Ascencio nv statutaire

zaakvoerder van de vastgoedbevak 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 laatstelijk gewijzigd op 17 december 2011. De statuten zijn beschikbaar ter griffier van de rechtbank van koop-handel van Charleroi, ter maatschappelijke zetel van Ascencio alsook op de website www.ascencio.be.

Plaatsen waar de documenten door het publiek ter inzage liggen

Plaatsen waar de documenten door het publiek ter inzage liggen

Tijdens de volledige geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten op een fysieke drager ingezien worden ter maatschappelijke zetel of op de website van de Vennootschap:

- oprichtingsakte en statuten;
- historische financiële gegevens van de vastgoedbevak;
- persberichten.

Elke belangstellende kan op de website www.ascencio.be de persberichten en verplichte financiële gegevens raadplegen. Belangstellenden kunnen zich ook gratis inschrijven om per e-mail persberichten te ontvangen.

De vastgoedbevak – wettelijk kader

Het stelsel van vastgoedbevaks werd in 1995 ingevoerd om collectieve beleggingen in vastgoed te bevorderen.

De vastgoedbevak staat onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en valt onder de toepassing van specifieke wet- en regelgeving van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Zo worden meer in het bijzonder de volgende regels opgelegd:

- De vastgoedbevak moet de vorm hebben van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimumkapitaal van 1 200 000 EUR;
- De vastgoedbevak moet ter beurse genoteerd zijn;

- De schuldenlast moet beperkt blijven tot 65% van de totale activa tegen marktwaarde;
- Er gelden strikte regels inzake belangenconflicten;
- De portefeuille moet tegen marktwaarde worden geboekt zonder afschrijving toe te passen;
- Het vastgoedvermogen moet driemaandelijks door vastgoeddeskundigen worden gewaardeerd;
- Er geldt een principiële risicospreiding: Hoogstens 20% van het vermogen in één vastgoedcomplex;
- De vastgoedbevak is vrijgesteld van vennootschapsbelasting mits de resultaten ten belope van 80% worden uitgekeerd;
- Bij de betaalbaarstelling van dividend wordt 25% bevrijdende roerende voorheffing ingehouden¹.

Ascencio in Frankrijk – het statuut van “SIIC”

Om in aanmerking te komen voor het statuut van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (Société d'Investissements Immobiliers Côtée of SIIC) heeft Ascencio in 2010 een filiaal geopend te Parijs.

SIIC's kenmerken zich als volgt:

- Het zijn fiscaal transparante vennootschappen;
- Ze moeten beursgenoteerd zijn om hun volledige transparantie te waarborgen;
- Het zijn vennootschappen met een sterk verdeelde eigendom. Een hoofdaandeelhouder of groep in onderling overleg handelende aandeelhouders mag niet meer dan 60% van het kapitaal van een SIIC bezitten en 15% van het kapitaal van de vennootschap moet in handen zijn van personen die minder dan 2% van het kapitaal bezitten;
- Ze hebben als kernactiviteit of corebusiness de verwerving, bouw en verhuur van vastgoed.

De kantoren van Ascencio zijn gevestigd in Parijs, 8 Avenue des Louvresses. Carré 92 – Bâtiment G2, Gennevilliers (92230).

Ascencio cva bezit via haar Frans filiaal alle aandelen van vijftien burgerlijke vastgoedvennootschappen (Sociétés Civiles Immobilières of SCI's). Veertien SCI's zijn eigenaar van een "Grand Frais" winkel en de vijftiende bezit het retailpark van Saint-Aunes dat in april 2012 opende.

SCI's zijn "fiscaal transparante" vennootschappen, wat betekent dat, tenzij gekozen wordt voor de vennootschapsbelasting, de vennoten op persoonlijke titel belastingplichtig zijn in hun respectieve tariefgroep en naar evenredigheid van de deelneming in het kapitaal.

¹ Ingevolge de wet van 28 december 2011 bedraagt het inhoudingspercentage voor de roerende voorheffing voor een vastgoedbevak 21% (in plaats van de voorheen geldende 15%) voor de dividenden die worden toegekend of betaalbaar gesteld vanaf 1 januari 2012. Natuurlijke personen met per jaar meer dan 20 020 EUR aan roerende inkomsten, worden eveneens onderworpen aan een bijkomende belasting van 4% op het gedeelte van de roerende inkomsten boven 20 020 EUR. De regering heeft aangekondigd dat het inhoudingspercentage van de roerende voorheffing voor een vastgoedbevak vanaf 1 januari 2013 zal stijgen tot 25%. Deze bijkomende belasting wordt in geen geval ten laste genomen door Ascencio.

Verklaringen

Verklaring met betrekking tot financiële overzichten

De statutaire zaakvoerder¹ van Ascencio cva verklaart dat, voor zover hem bekend:

- de financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten en van de ondernemingen die in de consolidatie zijn opgenomen; en dat de financiële rekeningen conform de realiteit zijn en geen weglatingen bevatten;
- het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting bevat over de omzétontwikkeling, de resultaten, de situatie van Ascencio nv en de ondernemingen die in de consolidatie zijn opgenomen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee ze worden geconfronteerd;

Verklaring met betrekking tot de bestuurders en effectieve leiders

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 algemeen directeur, noch de effectieve leiders van de vastgoedbevak:

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

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 positie of de rentabiliteit van de vastgoedbevak, onder voorbehoud van de vermelding in de rubriek "Risico's verbonden aan de milieuwetgeving".

Informatie afkomstig van derden, deskundigenverklaringen

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

¹ Ascencio nv

Handelsnaam	ASCENCIO cva
Statuut	Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal
Zetel van de Vennootschap	Avenue Jean Mermoz 1, Bâtiment H Boîte 4 – 6041 Gosselies
Adres filiaal	Carré 92 - Bâtiment G2, avenue des Louvresses 8 - 92 230 Gennevilliers (Frankrijk)
Telefoon	+32 (71) 91 95 00
FAX	+32 (71) 34 48 96
E-mail	info@ascencio.be
Website	www.ascencio.be
Rechtspersonenregister	Charleroi
Ondernemingsnummer	BE 0881 334476
Oprichtingsdatum	10 mei 2006
Erkenning als vastgoedbevak	31 oktober 2006
Duur	onbepaald
Commissaris	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
Vastgoeddeskundige	Jones LangLasalle Cushman & Wakefield
Financiële dienstverlening	BNP Paribas Fortis Bank nv
Balansdatum	30 september
Maatschappelijke kapitaal	25 037 250 EUR ¹
Aantal aandelen	4 172 875 ²
Notering	NYSE Euronext Brussels
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	358 miljoen EUR
Aantal gebouwen	114
Soort gebouwen	Perifeer gelegen en andere handelsgebouwen

Bedrijfsgegevens

Voorliggend financieel jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Dit verslag werd door de FSMA goedgekeurd op 17 december 2012.

Het financiële jaarverslag is ook beschikbaar in het Nederlands met dien verstande dat alleen de Franstalige versie van het document authentiek is. De Nederlandse versie is een vrije vertaling.

¹ Op 30 september 2012

² idem

Bedrijfs gegevens

Financiële kalender

Gewone algemene vergadering (boekjaar 2011-2012)	31 januari 2013 om 14u30
Betaalbaarstelling van het dividend 2011-2012	7 februari 2013
Tussentijdse verklaring per 31 december 2012	8 februari 2013
Financieel halfjaarverslag	31 mei 2013
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2012	19 augustus 2013
Jaarbericht per 30 september 2012	6 december 2013
Gewone algemene vergadering	31 januari 2014 om 14u30
Betaalbaarstelling van het dividend	7 februari 2014

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij

Marc BRISACK (Zaakvoerder van Somabri bvba)

Algemeen directeur
marc.brisack@ascencio.be

Michèle DELVAUX

Financieel directeur
Michele.delvaux@ascencio.be

Stéphanie VANDEN BROECKE

Juridisch directeur
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Omslagfoto: Ukkel - avenue de Fré - Galerie de Fré

Ontwerp en productie: www.concerto.be

Av. Jean Mermoz 1
Bâtiment H boîte 4
B-6041 Gosselies

Tel: 071 91 95 00
Fax: 071 34 48 96
Email: info@ascencio.be
www.ascencio.be