



QUALITY IN RETAIL

# JAARVERSLAG 2008



# Inhoudsopgave

PROFIEL	3
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	4
BEHEER VAN DE RISICO'S	6
KERNCIJFERS	8
CORPORATE GOVERNANCE	9
Beheersorganen	11
Comités	15
Elementen die invloed kunnen hebben in geval van een openbaar overnamebod	16
Regels van de belangenconflicten	18
Certificatie van de rekeningen	21
Vastgoedexpertise	21
Depothoudende bank	22
Gerechtelijke procedure en arbitrageprocedure	22
Compliance officer	22
BEHEERVERSLAG	23
Objectief en beleggingsbeleid	24
Belangrijke operaties	26
Vooruitzichten 2007-2008	27
Toelichtingen bij de geconsolideerde rekeningen op 30 september 2008	28
EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS	31
Aandeelhouderschap	33
Agenda van de aandeelhouder	34
VASTGOEDVERSLAG	35
De markt van het handelsvastgoed in België	36
Evolutie van de portefeuille	36
Vastgoedportefeuille	37
Analyse van de portefeuille	41
Verslag van de deskundige	43
FINANCIËLE STATEN	45
Geconsolideerde jaarrekeningen	47
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	52
Verslag van het College van de Commissarissen	72
Statutaire jaarrekeningen	74
PERMANENT DOCUMENT	77
Algemene inlichtingen	78
Statuten van Ascencio CVA	81
Informatiefiche	91

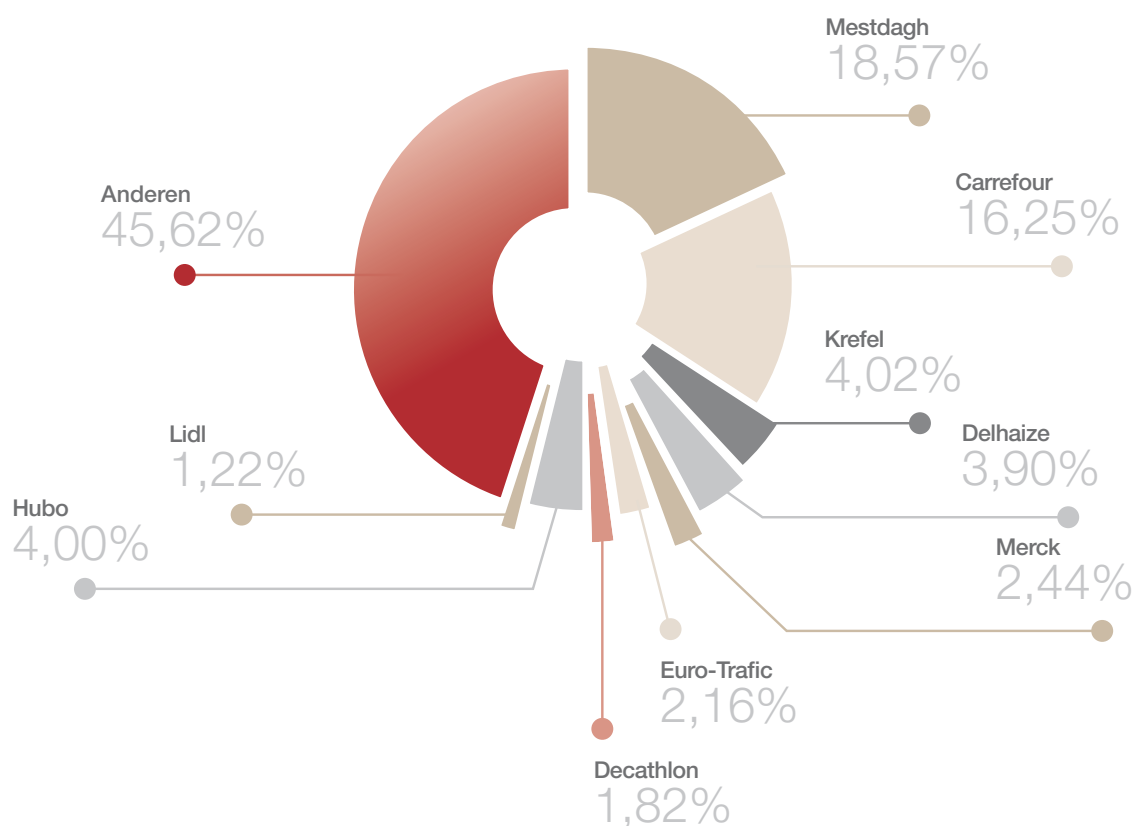
## Profiel van Ascencio

Ascencio CVA is een vastgoedbevak waarvan de vastgoedportefeuille grotendeels geconcentreerd is rond de zogenaamde 'retail warehouses'. Haar portefeuille bevat momenteel 111 gebouwen in heel België, goed voor een totale oppervlakte van 252.817 m<sup>2</sup> en een reële waarde van 252.566.012 EUR.

In de portefeuille zijn een tiental activiteitensectoren vertegenwoordigd, met evenwel een overheersing van de voedingssector zoals Champion, GB, Delhaize, Carrefour, Lidl, Leader Price. Andere merkenamen die actief zijn in andere sectoren zoals Kréfel, Mr. Bricolage, Zeeman, enz.- benadrukken het gevarieerde karakter van de retail in de portefeuille van Ascencio.

Ascencio CVA is genoteerd aan de Nyse Euronext Brussel en Parijs. Haar beurskapitalisatie bedraagt 151.173.812 EUR op 30 september 2008.

### Spreiding van de belangrijkste huurders in de retailsector (uitgedrukt op basis van de reële huurcontracten)



# aandeelhouders

GEACHTE AANDEELHOUDERS,

Het tweede boekjaar van onze vastgoedbevak eindigt in een economische context die niemand kan verhullen. Het is een realiteit. De beursmarkten kennen een duizelingwekkende val. Vastgoedexperts kunnen met moeite de bruuske verschillen van de vastgoedwaarden volgen. Voor het eerst gaapt er een kloof tussen de referentierentevoet die wordt vastgelegd door de Europese Centrale Bank, en de Euribor, basis van de leningrentevoeten van talloze vennootschappen die gebruikmaken van het voordeel dat de korte termijn biedt.

Tegelijkertijd blijft de vraag in het segment van de retail nog groot, zowel in de stadscentra als in de periferie. De merknamen zijn op zoek naar locaties met de beste kwaliteiten. Het valt evenwel te verwachten dat die vraag zal afnemen de komende maanden!

Om die reden kan Ascencio met trots meedelen een portefeuille gebouwen te hebben die aantrekkelijk zullen blijven want hun sterkte bestaat erin dat ze voor meer dan 54% bezet zijn door merknamen uit de voedingssector die veel handel aantrekken en defensieve waarden blijven.

In verband met de investeringen maken de verlenging van de onderhandelingstermijnen en de problematiek voor de investeerders om de noodzakelijke kredieten te vinden, het nog moeilijker om een prijs aan te bieden die tegemoet kan komen aan de gevraagde prijs. Die elementen vertragen het volume van de transacties en maken het moeilijk om een langetermijnvisie op te bouwen. Vergelijkende informatie ontbreekt om zich een gefundeerde mening te vormen.

En toch!

De blokkering van de handel is het resultaat van een situatie op korte termijn. Vastgoed blijft ondanks alles een vluchtwaarde. We zijn ervan overtuigd dat de markt in tweede instantie opnieuw in beweging zal komen. Vraag is niet zozeer of de economie en de transacties opnieuw op gang zullen komen, maar wel wanneer dat zal gebeuren.

Ascencio beslist om een nieuwe uitdaging aan te gaan. Ascencio wil meer nadruk leggen op de begeleiding van de kandidaat-huurders bij hun project, hen helpen bij de inrichting van hun handelsruimte, toezien op de conformiteit van de werkzaamheden ten overstaan van de geldende wetgevingen en vooral een solide relatie opbouwen zodat een echt partnership ontstaat.

Het jaar 2008 werd voor Ascencio gemarkeerd door een grote investering met een waarde van 35 miljoen EUR, die onmiddellijk na afloop van vorig jaar boekjaar<sup>1</sup> werd gerealiseerd, gevolgd door de aankoop van twee sportwinkels in april. Het is belangrijk, zeker in deze moeilijke tijden, te benadrukken dat de afwezigheid van geconcretiseerde projecten in het tweede deel van het boekjaar niet betekent dat er geen activiteit is geweest, maar integendeel een intensievere activiteit in de backoffice genereert. Door de troebele financiële context volgen de evaluaties van de experts een zaagtandlijn en de extreme volatiliteit maakt het haast onmogelijk om de voorwaarden van een transactie vast te leggen. Daarom heeft Ascencio verkozen om af te zien van bepaalde transacties of om ze uit te stellen.

Dankzij het resultaat dat in 2008 werd geboekt, zal Ascencio op de interessantste opportuniteiten kunnen springen. Het aantal dossiers dat wordt voorgesteld voor investeringen, is groot en zou akkoorden kunnen opleveren.

<sup>1</sup> Zie hoofdstuk over de belangrijke operaties

De voorwaarden die Ascencio heeft ingevoerd, zijn bedoeld om een beheersing van de dossiers te verzekeren die met de hulp van een performant team worden bestudeerd. Ascencio heeft de juridische en technische afdeling versterkt, zodat ze de competenties in huis heeft om toekomstige investeringen te analyseren, maar ook om het dagelijkse beheer van de bestaande gebouwen op een serene manier te verzekeren.

De notering van Ascencio op de Franse beursmarkt verruimt het perspectief bij het onderzoek en de studie van nieuwe investeringen die beantwoorden aan haar profiel en strategie.

Tot slot is het vandaag moeilijk om uit te gaan van voorspellingen, terwijl er veel onzekerheid heerst. De waarderingen van het vastgoed, de rentevoeten, de kostprijs van de dekkingsinstrumenten, de economische en financiële gezondheid van de merknamen, ... dat blijven allemaal vraagtekens in de nabije toekomst.

Het jaar 2009 zal vermoedelijk een overgangsjaar zijn, een jaar zonder veel praal maar dat wel noodzakelijk is om de markten verder te normaliseren.

Wij danken alle aandeelhouders, onze partners en de leveranciers voor hun vertrouwen. Wij danken tevens het voltallige team van Ascencio.



BVBA Carl MESTDAGH  
vertegenwoordigd door Carl Mestdagh  
Voorzitter van de Raad van Bestuur  
van ASCENCIO NV,  
Statutaire Zaakvoerder



# Beheer van de risico's

Ascencio heeft bepaalde risicofactoren geïdentificeerd die een ongunstig effect kunnen hebben op haar beheer, activiteit en resultaten. Ascencio ziet erop toe om te volharden in hun analyse en evolutie.

## Risico dat samenhangt met de economische context

Ook al reageert de vastgoedsector relatief weinig op de marktschommelingen, toch kan een aanhoudende recessie negatieve implicaties hebben op de vastgoedinvesteringen.

Op dit ogenblik en sinds het einde van het boekjaar 2008 lijkt het er zelfs op dat de waarde van het vastgoed schommelt zonder dat deze afwijkingen zich kunnen baseren op reële transacties. In dit geval blijft een van de stabiele, want contractuele elementen de ontvangen huurgelden.

Het overaanbod van gebouwen en de aanwezigheid van ongebruikte ruimten kunnen een neerwaartse druk uitoefenen op de huurprijzen.

Dat risico wordt in de retailsector echter getemperd door de aanwezigheid van handelshuurcontracten op lange termijn, de blijvende vraag naar nieuwe vestigingen door de internationale distributieketens, de moeilijkheid om gronden te vinden voor nieuwe vestigingen en de moeilijkheid om de nodige uitbatingsvergunningen te krijgen.

Tot slot maakt een constante communicatie met de vastgoedexpert het vandaag mogelijk om de schommelingen in de waardering van de portefeuille van dichtbij te volgen.

## Huurrisico

De huurders zijn voornamelijk erkende en nationale merknamen. De huur wordt over het algemeen per kwartaal vooruit betaald; ze wordt geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex en evolueert dus met de inflatie. Het huurrisico blijft dus beperkt.

Ascencio bevordert ook de ontwikkeling van winkels die niet noodzakelijk afhangen van een nationale keten maar waarvan de activiteit, het financiële project en de huurwaarborg allemaal positieve factoren vormen en borg staan voor de stabiliteit van de huurinkomsten.

Anderzijds ziet Ascencio, wanneer ze overgaat tot de acquisitie van een portefeuille, toe op de waarborg van de huurgelden gedurende een bepaalde periode.

Bovendien werd een procedure ingevoerd voor de opvolging van de huurders die in gebreke blijven, zodat snel gereageerd kan worden op financiële tekortkomingen.

Om huurleegstand te vermijden beheert Ascencio alle huurgegevens actief. Ze anticipeert op eventuele vertrekken en wacht niet om de cellen die onbezet dreigen te blijven, te commercialiseren.

De goede staat van onderhoud en de renovatie van de gebouwen maken het ook mogelijk om het huurrisico binnen de perken te houden.

Algemeen onderzoekt Ascencio onophoudelijk pistes om dat risico te beperken, terwijl ze ook luistert naar de behoeften van haar huurders.

## Risico van afbraak van de gebouwen

Dat risico wordt gedekt door een verzekeringspolis die is aangepast aan de reconstructiewaarde van de gebouwen.

## Risico dat samenhangt met de evolutie van de reglementering

De evolutie van de reglementering, met name op milieuvlak, en de nieuwe verplichtingen die daaruit kunnen voortvloeien, zouden een impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de vennootschap en dus onrechtstreeks op de waarde van haar vastgoedactiva.

Meer specifiek kunnen de hogere eisen van de regionale reglementeringen op het vlak van beheer van bodemvervuiling elke houder van reële rechten blootstellen aan de saneringskosten van de goederen die ze in bezit hebben. Ascencio verzekert een permanent toezicht op de evolutie van de wetgeving om zo goed mogelijk te anticiperen op de gevolgen ervan voor haar portefeuille.

Wanneer Ascencio een onderzoek start met het oog op een acquisitie, werkt ze een beleid uit om de risico's te beperken, met name op stedenbouwkundig vlak en op milieuvlak, met de bedoeling om de bestaande situatie goed te identificeren. Bovendien maken de documenten die worden gepresenteerd bij de due diligence en de technische en bodemanalyses die ze laat uitvoeren, het mogelijk om eventuele zwakke plekken van de gebouwen precies af te bakenen, maar vooral om ze te remediëren of het goed in voorkomend geval uit de portefeuille te verwijderen.

## Financieringsrisico (en rent en wisselkoersrisico's)

Alle kredieten zijn uitgedrukt in euro, de vennootschap neemt dus geen enkel wisselkoersrisico.

Voor de kredieten waarvan de looptijd duidelijk is bepaald, worden de percentages contractueel vastgelegd voor de volledige duur van de kredieten. Daardoor blijft elke stijging van de rentevoeten zonder enig gevolg voor de schuldgraad van de vennootschap. Dat geldt voor leasings- en investeringskredieten. Het overeengekomen schuldgedeelte in de vorm van een voorschot met vaste termijn (variabele rentevoet) blijft van zijn kant gevoeliger voor de evolutie van de rentevoeten; dekkingsinstrumenten maken het evenwel mogelijk om dat risico gevoelig te beperken afhankelijk van de marktopportunities en het risico dat de vennootschap bereid is te dragen. Bijkomende ontwikkelingen op het vlak van het gebruik van de financiële instrumenten komen aan bod in het beheersverslag en worden aangevuld door toelichting 16.



Aarschot :  
Liersesteenweg 21.

# Kerncijfers

Oppervlakte van de portefeuille	30/09/2008	30/09/2007
(in %)		
Handelsruimten	84,56	83,24
Kantoorgebouwen	6,45	6,51
Semi-industrieel	8,21	9,13
Residentieel	0,78	1,12
Totaal	100	100
<b>Waarde van het vermogen</b>		
(x '1.000 EUR)		
Reële waarde	252.566	211.156
Investeringswaarde	258.880	216.865
<b>Geconsolideerde resultaten</b>		
(x '1.000 EUR)		
Vastgoedresultaat	17.223	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	13.628	10.102
Operationeel resultaat	14.552	14.057
Nettoresultaat	8.387	11.927
Brutodividenden	8.763	7.399
<b>Geconsolideerde resultaten per aandeel</b>		
in EUR		
Vastgoedresultaat	5,78	4,61
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	4,57	3,39
Operationeel resultaat na resultaat op portefeuille	4,88	4,72
Nettoresultaat	2,81	4,00
Brutodividend	2,94	2,48
Nettodividend	2,50	2,11
<b>Geconsolideerde balans</b>		
(x '1.000 EUR)		
Eigen vermogen	152.824	151.572
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	111.050	67.011
Schuldgraad	42,05%	30,55%
<b>Aantal aandelen</b>		
Aantal aandelen	2.980.625	2.980.625
Einheidswaarde van een aandeel (in EUR voor uitkering)	51,27	50,85





# Corporate Governance

# Governance

In toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code, gepubliceerd op 9 december 2004 door de Corporate Governance Commissie, heeft Ascencio zich voorzien van een charter voor Corporate Governance om regels op het vlak van Corporate Governance aan te nemen en om die transparant te maken.

Het charter kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap: [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Het corporate governance-charter beschrijft de belangrijkste corporate governance-aspecten van Ascencio CVA en haar statutaire zaakvoerder, Ascencio NV.

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 auditcomité;
- het huishoudelijk reglement van het uitvoerende management.

## Specifieke eigenschappen van Ascencio als Vastgoedbevak

Wanneer de door de Corporate Governance-code uitgevaardigde corporate governance-regels worden toegepast op Ascencio, moet rekening worden gehouden met de specifieke organisatie van de vastgoedbevaks, met de door Ascencio gekozen vorm en met de nauwe banden die zij wenst te onderhouden met haar copromotoren (Fortis Real Estate Asset Management, Eric Mestdagh, John Mestdagh en Carl Mestdagh), zonder haar autonomie te verliezen.

In dat opzicht besteedt Ascencio bijzondere aandacht aan de reglementering inzake belangenconflicten. Zo heeft ze, onder meer, een procedure ingevoerd om alle conflicten te voorkomen die kunnen voortvloeien uit de intentie om een verbonden vennootschap of een copromotor te vergoeden zoals aangekondigd in een communiqué op 22 februari 2008 in verband met de beslissing van de Raad van Bestuur van 31 mei 2007.

## Uitsluitend belang van de aandeelhouders

Overeenkomstig de wet en haar statuten wordt Ascencio bestuurd in het uitsluitende belang van haar aandeelhouders.



# Beheersorganen

De Vastgoedbevak werd opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen waarvan de zaakvoerder statutaire gecommanditeerde vennoot, de naamloze vennootschap Ascencio is. De bevoegdheden van de zaakvoerder van de Vastgoedbevak worden uitgeoefend door de Raad van Bestuur van Ascencio NV of onder zijn verantwoordelijkheid.

Overeenkomstig de wet wordt Ascencio NV als zaakvoerder van Ascencio CVA vertegenwoordigd door een permanente vertegenwoordiger bij Ascencio CVA, de BVBA vertegenwoordigd door Mijnheer Carl Mestdagh.

## Statutair zaakvoerder

Als zaakvoerder van Ascencio CVA handelt Ascencio NV in het uitsluitende belang van de aandeelhouders.

Overeenkomstig haar statuten heeft Ascencio NV, als statutair zaakvoerder, de bevoegdheid om ondermeer:

- alle daden te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van Ascencio CVA;
- in naam van de Vastgoedbevak het halfjaar- en het jaarverslag bedoeld in artikel 76 van de Wet van 20 juli 2004 op te stellen alsook elk prospectus of document voor een openbaar bod van effecten van de Vastgoedbevak;
- in naam van de Vastgoedbevak, de vastgoeddeskundigen aan te stellen overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995;
- in voorkomend geval, een wijziging van de bewaarder van de Vastgoedbevak voor te stellen;
- de bewaarder op de hoogte te stellen van elke vastgoedtransactie van de vennootschap;
- aan elke lasthebber van de Vastgoedbevak elke bijzondere macht te verlenen, beperkt tot bepaalde handelingen of aan een reeks van welbepaalde handelingen (met uitzondering van het dagelijks bestuur en de machten die hem zijn voorbehouden door het Vennootschapswetboek en de Wet van 20 juli 2004, alsook door hun Uitvoeringsbesluiten) en de vergoeding van deze lasthebber(s) bepalen, rekening houdend met de voorwaarden die in dat verband worden opgesomd in het koninklijk besluit van 10 april 1995;

- het kapitaal van de Vastgoedbevak te verhogen binnen het kader van het toegestaan kapitaal en in naam van de Vastgoedbevak haar effecten te verwerven of te verpanden;
- alle verrichtingen uit te voeren die tot doel hebben de Vastgoedbevak, door fusie of anderszins, belangen te laten nemen in gelijk welke onderneming met identiek doel als dat van de Vastgoedbevak.

## Vergoeding van de zaakvoerder

De zaakvoerder ontvangt een vergoeding zoals hierna gedetailleerd is.

Tevens heeft hij recht op de terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks verband houden met het beheer van de Vastgoedbevak zodat het deel hierna bepaald een nettoprocentage is.

Het deel van de zaakvoerder wordt elk jaar berekend op basis van het brutodividend van het betrokken boekjaar dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering van de vennootschap.

Dit deel is gelijk aan 4% van het uitgekeerde brutodividend. Het aldus berekende deel is verschuldigd op de laatste dag van het betrokken boekjaar maar is slechts betaalbaar na goedkeuring van het brutodividend door de algemene vergadering van de vennootschap.

De berekening van het deel van de zaakvoerder wordt gecontroleerd door de commissaris-revisor.

Daar de vergoeding van statutaire zaakvoerder van de Vastgoedbevak, Ascencio NV, verbonden is aan het dividend van de Vastgoedbevak, stemt zijn belang dus overeen met het belang van alle aandeelhouders.

## Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder

### Samenstelling

De Raad van Bestuur van Ascencio NV bestaat uit ten minste acht bestuurders. De leden van de Raad van Bestuur en de permanente vertegenwoordiger van Ascencio NV bij de Vastgoedbevak moeten voldoen aan de voorwaarden van betrouwbaarheid, ervaring en autonomie voorzien in artikel 4 §1, 4° van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en mogen niet vallen onder de toepassing van de verbodsbepalingen bedoeld in artikel 39 van de Wet van 20 juli 2004. Elke nieuwe benoeming geeft aanleiding tot een controle van de CBFA die, in voorkomend geval, een positief advies geeft over de voorgestelde benoeming.

Krachtens de akkoorden tussen de Copromotoren, worden de bestuurders van Ascencio NV aangeduid mits naleving van de volgende principes:

- de beslissingen inzake de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten na gezamenlijk akkoord tussen Fortis Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh genomen worden;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Fortis Real Estate Asset Management
- vier onafhankelijke bestuurders van de Copro-motoren en in de zin van artikel 524 van het Vennootschapswetboek en van de Belgische Code voor deugdelijk bestuur (Code Lippens) worden benoemd na gezamenlijk akkoord tussen Fortis Real Estate Asset Management en Carl, Eric en John Mestdagh.

De bestuurders worden verkozen wegens hun bekwaamheid en de bijdrage die zij aan het bestuur van de vennootschap kunnen leveren.

De bestuurders worden in regel verkozen voor een termijn van 3 jaar en hun mandaat is verlengbaar.

### De bestuurders

**BVBA Carl Mestdagh, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur**  
RPR 0898.878.115

Rue Fontenelle 2 – 6120 Nalinnes

Carl Mestdagh is sinds 1996 directeur van de dienst « expansie » van Mestdagh NV waar hij tevens bestuurder is. Hij houdt tevens rechtstreeks of onrechtstreeks mandaten in Mecco-Gossent NV, Equilis NV en Kitozyme NV (voorzitter van de raad). Hij is ook zaakvoerder van de BVBA CAI

*Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2008: 7/7*

**NV Gernel, vertegenwoordigd door Fabienne D'Ans, niet-uitvoerend Bestuurder**

RPR 0428.002.602

Rue du Colombier 9 – 6041 Gosselies

Fabienne D'Ans is directrice van het Coördinatiecentrum van de Groep Mestdagh (NV Gernel) sinds december 1998 en is er financieel verantwoordelijke (verantwoordelijk voor de financiën, de relaties met de banken, de onderhandelingen over beleggingen en leningen, de financiële deelnemingen). Zij is bovendien verantwoordelijk voor het centraliseren van het vastgoedpatrimonium en voor het beheer van de huurcontracten en de toetredingscontracten.

*Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2008: 7/7*

**BVBA Alain Devos, vertegenwoordigd door Alain Devos, niet-uitvoerend Bestuurder**

RPR 0859.679.227

Avenue de l'Horizon 32 – 1150 Woluwe-Saint-Pierre

Als CEO van Fortis Real Estate NV, sinds 2003, oefent Alain Devos rechtstreeks of onrechtstreeks talrijke bestuursmandaten uit in vennootschappen verbonden met Fortis Real Estate waaronder het voorzitterschap van Befimmo CVA en het ondervoorzitterschap van Interparking. Hij is thans bestuurder van het Verbond van Ondernemingen te Brussel en van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector.

*Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2008: 3/7*

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

Benoît Godts is gedelegeerd bestuurder van Fortis Real Asset Management belast met de Asset Management-activiteiten voor rekening van derden bij Fortis Real Estate NV. Hij oefent diverse bestuurdersmandaten uit binnen vennootschappen verbonden met Fortis Real estate waaronder Befimmo en Fedimmo.

*Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2008: 7/7*

**Jean-Luc Calonger, onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder**

Jean-Luc Calonger is thans professor marketing research en geomarketing aan de Hogeschool HEPMBC te Mons. Hij is tevens Voorzitterstichter van de Association du Management de Centre-Ville en van Augeo, een studie bureau voor handelsvestigingen en geomarketing.

Jean-Luc Calonger is thans bestuurder van de belgo-luxemburgse raad van handelscentra en vice-voorzitter van de Europese Federatie van Stadskernen. Als medewerker aan twee gespecialiseerde publicaties doet hij zich ter plaatse gelden als expert inzake de inrichting van steden.

*Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2008: 6/7*

#### Thomas Spitaels,

*onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder*

Sinds 2003 is Thomas Spitaels Voorzitter van het Uitvoerend Comité van T.P.F. NV, een groep die actief is in de engineering (van 1991 tot 2003 was hij er gedelegeerd bestuurder). Om die reden is hij rechtstreeks of onrechtstreeks houder van diverse mandaten in dochtervennootschappen van T.P.F. in België, Frankrijk, Portugal, Spanje en India. Hij oefent tevens mandaten uit binnen verschillende economische en culturele instanties: hij is lid van de Raad van Bestuur van de Union wallonne des Entreprises, van de Kamer voor Handel en Nijverheid van Brussel en van de VZW Solvay Business School Alumni.

*Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2008: 4/7*

#### Damien Fontaine,

*onafhankelijk, niet-uitvoerend Bestuurder*

Sinds 2000 is Damien Fontaine Bestuurder bij Petercam (Institutional Research & Sales – Benelux Equities). Daarvoren heeft hij de functie van manager van het departement Institutional Sales, Belgian Equities uitgeoefend van 1995 tot 2000.

*Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2008: 6/7*

#### Hugues Bultot,

*onafhankelijk, niet-uitvoerend bestuurder*

Hugues Bultot is een « High-tech entrepreneur » met veel ervaring qua entrepreneurship en management in startende vennootschappen. Gedurende tien jaar oefende hij diverse verantwoordelijke functies in de durfkapitaalsector als CEO, investment manager, COO en adviseur bij academische instellingen en was hij oprichter van universitaire of industriële spin-offs (KitoZyme en Artelis). Hij oefent rechtstreeks of onrechtstreeks diverse mandaten uit waarvan de belangrijkste zijn gedelegeerd bestuurder van KitoZyme NV en Artelis.

*Aanwezigheden op de Raad van Bestuur in de loop van het boekjaar 2008: 7/7*

## Wijziging van de mandaten in de loop van het boekjaar

De gewone algemene vergadering van 13 juni 2008 van Ascencio NV heeft het ontslag ten persoonlijke titel van mevrouw Fabienne D'Ans goedgekeurd en heeft met eenparigheid van stemmen beslist om de NV Gernel tot bestuurder te benoemen om het mandaat van de uittreedende bestuurder, dat verstrekt na afloop van de gewone algemene vergadering van 2009, af te maken. De NV Gernel wordt permanent vertegenwoordigd door mevrouw Fabienne D'Ans.

De Raad van Bestuur van 11 augustus 2008 heeft akte genomen van het ontslag ten persoonlijke titel van mijnheer Carl Mestdagh en heeft de BVBA Carl Mestdagh benoemd om het mandaat van de uittreedende bestuurder, dat verstrekt na afloop van de gewone algemene vergadering van 2009, af te maken. De BVBA Carl Mestdagh wordt permanent vertegenwoordigd door mijnheer Carl Mestdagh.

Tijdens deze zelfde vergadering heeft de Raad van Bestuur besloten om tegelijk de bvba Carl Mestdagh te verkiezen tot Voorzitter van de Raad van Bestuur en permanent vertegenwoordiger binnen Ascencio CVA.

Tot slot heeft de Raad van Bestuur beslist om de bvba Carl Mestdagh te benoemen tot effectief bedrijfsleider.

De gewone algemene vergadering van 13 juni 2008 van Ascencio NV heeft de benoeming van de burgerlijke vennootschap Christophe Remon & Co, die de vorm van een bvba heeft aangenomen en vertegenwoordigd wordt door mijnheer Christophe Remon, bedrijfsrevisor, goedgekeurd voor de functies van commissaris van Ascencio NV voor een periode van drie jaar.

De jaarlijkse honoraria van de commissaris worden vastgelegd op 2.300 EUR exclusief btw, geïndexeerd.

## Vergoeding van de bestuurders

Het vergoedingsbeleid bestaat erin aan de bestuurders zitpenningen toe te kennen per zitting van de raad waaraan zij deelnemen.

De zitpenning was door de buitengewone algemene vergadering van 3 december 2007 vastgelegd op 500 EUR per zitting. Deze vergoeding valt ten laste van de Vastgoedbevak.

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

In de loop van het boekjaar 2007-2008 is de Raad van Bestuur van Ascencio NV 7 keer samengekomen, waaronder eenmaal via een telefoonconferentie, en heeft hij één schriftelijke beslissing goedgekeurd.

## Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur van Ascencio NV

De opdracht van de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder bestaat uit de volgende taken:

- 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 de begroting; uitspraak doen over ieder initiatief dat aan de Raad van Bestuur wordt voorgelegd;
- het opzetten van structuren en procedures die de goede werking en het vertrouwen van de aandeelhouders bevorderen, onder meer mechanismen ter voorkoming en beheer van belangenconflicten alsook van interne controle; belangenconflicten behandelen;

- het bepalen van de jaarrekeningen en het opmaken van de halfjaarrekeningen van Ascencio CVA; het opstellen van het verslag van de Raad van Bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders; het goedkeuren van fusievoorstellen; uitspraak doen over het gebruik van het toegestane kapitaal en het bijeenroepen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders;
- toezicht houden op de nauwgezetheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en aan het publiek, zoals: de prospectussen, jaar- en halfjaarverslagen en persberichten;
- erop toezien dat de copromotoren hun positie op juiste wijze aanwenden en instaan voor de dialoog tussen de copromotoren en Ascencio, met naleving van de corporate governance-regels.

Naast de uitoefening van zijn bovenvermelde algemene opdrachten heeft de Raad van Bestuur zich uitgesproken over verschillende vragen en met name:

- de overname van de portefeuille van de vennootschappen LSI Retail NV, LSI Projects NV en Immatov NV evenals de bijeenroeping van een buitengewone algemene vergadering voor de fusie van de overgenomen vennootschappen;
- de overname van twee gebouwen van Primo, een in Brugge en een in Andenne;
- het meest gepaste antwoord dat moet worden gegeven na analyse van verschillende investeringsdossiers;
- de noodzaak om oplossingen te vinden om bepaalde gebouwen te rehabiliteren;
- het principe van desinvestering van de gebouwen waarvan het profiel niet beantwoordt aan de doelstellingen die Ascencio nastreeft;
- de financiële middelen die moeten worden aangewend om de investeringen voort te zetten.



# Comités

De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder heeft een gespecialiseerd comité opgericht. Dat is het auditcomité.

## Auditcomité

Het auditcomité is samengesteld uit twee leden, aangeduid door de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder. De criteria van de code-Lippens preciseren dat de leden voor het merendeel onafhankelijke bestuurders moeten zijn. Gezien het beperkte team heeft Ascencio de voorkeur gegeven aan de verzamelde ervaring van de leden die voor deze functie zijn benoemd. De aangestelde leden zijn de heren Benoît Godts (bestuurder verbonden aan de copromotor) en Hugues Bultot (onafhankelijk bestuurder). Laatstgenoemde neemt ook het voorzitterschap op zich.

De duur van het mandaat als lid van het comité mag de duur van het lidmaatschap van de Raad van Bestuur niet overtreffen. Het mandaat kan, op hetzelfde ogenblik als het bestuursmandaat, worden vernieuwd.

Het auditcomité staat de Raad van Bestuur van Ascencio NV bij toezicht te houden op de nauwkeurigheid en de juistheid van de rekeningen van Ascencio CVA en de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie verstrekt aan de aandeelhouders en de markt. Het comité formuleert alle adviezen en doet alle aanbevelingen ter zake aan de Raad van Bestuur.

Het auditcomité is 3 keer samengekomen tijdens het boekjaar 2007-2008.

Het heeft zich met name gebogen over de bijzondere kwesties van de beheersprocedures die moeten worden aangewend, de relaties met de vastgoedexpert van de Vastgoedbevak, de opvolging van het budget voor werkzaamheden.

De vergoeding van de leden van het auditcomité was door de buitengewone algemene vergadering van 3 december 2007 op 500 EUR per vergadering vastgelegd.

## Benoemings- en vergoedingscomité

Dit comité bestaat nog niet maar het is de bedoeling om dat op te richten.

Deze comités zijn gemachtigd om, ten laste van de Vastgoedbevak, een beroep te doen op externe diensten om hen bij te staan in hun opdracht.

## Management

### Effectieve bedrijfsleiders

Overeenkomstig de wet van 20 juli 2004 is de effectieve bedrijfsleiding van de Vastgoedbevak toevertrouwd aan twee personen:

BVBA Carl Mestdagh, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, voorzitter van de Raad van Bestuur van Ascencio NV, Jean-Marc Deflandre, financieel directeur van de Vastgoedbevak.

### Vergoeding van de effectieve bedrijfsleiders

De jaarlijkse vergoeding van de voorzitter van de Raad van Bestuur is 200.000 EUR, die van de financieel directeur bedraagt 140.000 EUR (exclusief btw).

Deze vergoedingen zijn ten laste van de vastgoedbevak. De vermelde bedragen zijn brutobedragen en omvatten alle soorten vergoeding. Er zijn geen voorwaardelijke of uitgestelde vergoedingen.

### Managementteam

Ascencio CVA beschikt over een operationeel team van 10 personen.

De belangrijkste verantwoordelijken zijn:  
 BVBA Carl Mestdagh, ,  
 voorzitter van de Raad van Bestuur van Ascencio NV,  
 Jean-Marc Deflandre,  
 financieel directeur van Ascencio CVA  
 Jacqueline Paulus, Vastgoeddirecteur  
 Stéphanie Vanden Broecke, Juridisch Directeur

Elementen die invloed kunnen hebben in geval van een

# openbaar overnamebod

Ascencio zet hierna de informatie uiteen krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van de emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

## Structuur van het kapitaal

Het maatschappelijke kapitaal van Ascencio CVA bedraagt 14.903.125 EUR en wordt vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, volledig volstort en bevatten geen vermelding van de nominale waarde. Er is slechts één aandelen categorie.

## Restrictie op de overdracht van effecten

Er bestaat geen wettelijke of statutaire restrictie op de overdracht van de effecten.

## Speciale controlerechten

Er zijn geen houders van effecten met speciale controlerechten.

## Aandeelhouderschap van het personeel

bestaat geen personeelsaandeelhouderschap.

## Restrictie van het stemrecht

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

## Akkoord tussen aandeelhouders

De aandeelhouders van de statutaire zaakvoerder van de vastgoedbevak Ascencio NV (de copromotoren) zijn het eens geraakt over de aankoop- en verkoopopties van aandelen waarvan de uitoefening kan leiden tot een wijziging van de controle van de statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA.

Binnen Ascencio CVA bestaat een akkoord dat de leden van de familie Mestdagh en de verbonden vennootschappen bindt met betrekking tot de uitoefening van hun stemrechten, teneinde een duurzaam gemeenschappelijk beleid te voeren, en ook in verband met de overname of afstand van effecten die stemrecht verlenen.

## Regels die van toepassing zijn op de benoeming en de vervanging van de leden van het bestuursorgaan evenals op de wijziging van de statuten.

Krachtens de akkoorden tussen de copromotoren<sup>2</sup> worden de bestuurders van Ascencio NV aangesteld mits naleving van de volgende principes:

- de beslissingen inzake de benoeming en het ontslag van de bestuurders moeten na gezamenlijk akkoord genomen worden;
- twee bestuurders worden voorgedragen door Carl, Eric en John Mestdagh;

<sup>2</sup> Fortis Real Estate Asset Management NV, en de heren Carl, Eric en John Mestdagh, zolang zij respectievelijk 49 en 51% van Ascencio NV in handen hebben.





- twee bestuurders worden voorgedragen door Fortis Real Estate;
- vier onafhankelijke bestuurders<sup>3</sup> worden benoemd na gezamenlijk akkoord.

De bestuurders worden benoemd voor een mandaat van maximaal drie jaar, ze zijn herverkiesbaar en, overeenkomstig de wet, herroepbaar ad nutum, zonder compensatie.

Voor het overige en voor wat de toepasselijke regels voor de wijziging van de statuten betreft, is er geen andere regel dan de regels die zijn uitgevaardigd door het Vennootschapswetboek en het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

#### **Bevoegdheden van het bestuursorgaan inzake toegestaan kapitaal en terugkoop van eigen aandelen**

- Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van Ascencio CVA is de zaakvoerder gemachtigd om het maatschappelijke kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vastleggen in een of meerdere keren, tot beloop van maximaal 14.903.125,00 EUR. Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar vanaf 13 november 2006 en kan worden verlengd.
- Overeenkomstig artikel 12 van diezelfde statuten is de zaakvoerder gemachtigd om de volledig volgestorte aandelen van de vennootschap te kopen of te verkopen, wanneer die aankoop of verkoop noodzakelijk is om een ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te voorkomen. Die machtiging is drie jaar geldig vanaf 24 mei 2006 en kan worden verlengd door de algemene vergadering voor periodes van drie jaar.

#### **Vergoedingen**

Er bestaat geen akkoord tussen Ascencio CVA en haar personeel dat de betaling van een vergoeding voorziet in geval van ontslag of stopzetting van activiteiten of in geval van een openbaar overnamebod.

#### **Artikel 74 van de wet van 1 april 2007 betreffende de openbare overnamebiedingen**

Op 1 september 2008 hebben de leden van het gezamenlijke aandeel dat negen leden van de familie Mestdagh groepeerd en de verbonden vennootschappen, verklaard dat ze meer dan 33% van de aandelen in handen hebben en, bijgevolg, stemrechten van Ascencio CVA.

Deze verklaringen zijn beschikbaar op de website [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

#### **Statuten van Ascencio**

De statuten van Ascencio CVA zijn gepubliceerd in het jaarverslag en staan op de website [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

Tubize :  
Rue du Pont Demeur 2.

<sup>3</sup> In de zin van het artikel 524 van het Vennootschapswetboek en de Belgische Code voor Corporate Governance (Code-Lippens)

# belangenconflicten

Een bestendige bekommernis van de opgerichte mechanismen is te vermijden dat het belang van de copromotoren in conflict komt met het uitsluitende belang van de aandeelhouders van de Vastgoedbevak.

De wettelijke regels ter voorkoming van belangenconflicten die gelden voor Ascencio CVA zijn de artikelen 523 en 524 van het Vennootschapswetboek en artikel 24 van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

In de loop van het afgelopen boekjaar hebben twee transacties aanleiding gegeven tot toepassing van de bovenvermelde wettelijke bepalingen die van toepassing zijn in geval van belangenconflicten.

## 1. Promotie en ontwikkeling van een handelssite

Volgens het persbericht van 21 mei 2008 en in toepassing van het artikel 24 § 3 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevak heeft de statutaire zaakvoerder van Ascencio CVA de investeerders ervan geïnformeerd dat, tijdens zijn vergadering van 19 november 2007, de Raad van Bestuur de ondertekening heeft goedgekeurd door Ascencio CVA en de vennootschap Equilis NV van een overeenkomst met als doel om de valorisatie en de promotie van een site waarvan Ascencio eigenaar is, mogelijk te maken.

Aangezien de vennootschap Equilis NV verbonden is aan de copromotoren Carl, Eric en John Mestdagh, heeft mijnheer Carl Mestdagh een tegenstrijdig belang van patrimoniale aard. Bijgevolg werden de artikelen 523 en 524 van het Vennootschapswetboek toegepast tijdens de vergadering van de Raad van 19 november 2007.

De Raad van Bestuur heeft het volgende verslag opgemaakt dat hierna wordt weergegeven:

- « Tijdens de raad wordt gewezen op de bijzondere situatie van dit vastgoedcomplex. In dit geval wordt momenteel een omvangrijk project voor een winkelcentrum ontwikkeld door een promotor, die een erg geducht concurrent zou worden voor het actief van Ascencio in deze stad, zowel door zijn omvang als door zijn nieuw karakter. Een dergelijke concurrentie zou wellicht een negatief effect hebben op de waarde van de site van Ascencio.

- Ascencio kan de waarde van haar site enkel vrijwaren door ervoor te zorgen dat ze kan worden geïntegreerd in een gedegen tegenproject, dat een tegengewicht kan vormen voor het project van deze promotor. Het gaat uiteraard om een ontwikkelingspromotie die niet tot de metiers behoort die worden uitgeoefend door Ascencio en waarvoor Ascencio niet is uitgerust. Er werd contact opgenomen met de projectontwikkelaar Equilis NV, om na te gaan in welke omstandigheden zij zou kunnen tussenkomen, eventueel samen met andere partners, om Ascencio te helpen in deze zaak.
- De NV Equilis is een vennootschap die verbonden is met bepaalde copromotoren van Ascencio – de heren Eric, John en Carl Mestdagh. Daarom valt het akkoord dat moet worden afgesloten tussen Ascencio en Equilis, onder de toepassing van het artikel 524 van het Vennootschapswetboek. Er werd een comité samengesteld van drie onafhankelijke bestuurders: de heren Hugues Bultot, Jean-Luc Calonger en Damien Fontaine.
- De heer Carl Mestdagh wijst erop dat hij als aandeelhouder van de NV Equilis een tegenstrijdig belang heeft van patrimoniale aard in deze zaak. Overeenkomstig artikel 523 van het Vennootschapswetboek neemt hij dus niet deel aan de beraadslagingen en de beslissing van de raad. Er wordt op gewezen dat de heer Thomas Spitaels, ook al heeft hij geen tegenstrijdig belang en om elk misverstand te vermijden, verkozen heeft om geen enkele beraadslaging of beslissing van de raad in dit dossier bij te wonen, om zijn volledige vrijheid te vrijwaren om, in voorkomend geval, op een later moment te proberen Equilis, rechtstreeks of onrechtstreeks, te vervoegen. De heer Carl Mestdagh verlaat de vergadering om 17u30. Het college van commissarissen zal worden ingelicht over de beraadslagingen en de beslissing van de raad.

### Geplande transactie:

Ascencio sluit een overeenkomst af met Equilis ten einde de valorisatie en de promotie van de site die in handen is van Ascencio, mogelijk te maken wegens de concurrentie van een project voor de ontwikkeling van een winkelcentrum in de buurt.

Equilis zou, eventueel samen met andere partners, alles in het werk stellen om een geloofwaardig tegenproject te ontwikkelen en zou van Ascencio gedurende een periode van 18 maanden een niet-exclusieve optie krijgen die haar in staat stelt om de site van Ascencio te kopen voor een prijs die overeenstemt met de geactualiseerde investeringswaarde van Ascencio, verhoogd met 10%. Deze niet-exclusieve optie gaat gepaard met een voorkeursrecht voor Equilis ingeval Ascencio zou overwegen om het goed af te staan aan een derde. Ingeval Equilis snel een substantiële meerwaarde zou realiseren, zou de helft van die meerwaarde worden teruggegeven aan Ascencio. Ten slotte, ingeval Equilis de site zou kopen en achteraf doorverkopen, zou Ascencio een voorkeursrecht hebben om ze te kopen tegen de marktprijs.

Het ontwerp van de overeenkomst bevindt zich als bijlage bij onderhavige notulen.

#### Rapport van de onafhankelijke bestuurders:

Het rapport, dat overeenkomstig artikel 524 van het Vennootschapswetboek is opgesteld door drie onafhankelijke bestuurders, wordt meegedeeld aan de raad. Het is als bijlage toegevoegd aan onderhavige notulen.

#### Bij wijze van conclusie:

- stelt het comité van de onafhankelijke bestuurders vast dat de transactie die hem werd voorgelegd (bestaande uit de toekenning aan de vennootschap Equilis van een "niet-exclusieve" koopoptie betreffende de site, die gedurende een periode van 18 maanden kan worden uitgeoefend, tegen de prijs die overeenstemt met de geactualiseerde investeringswaarde van Ascencio, verhoogd met 10% op voorwaarde dat de vennootschap Equilis de uitgaven die noodzakelijk zijn voor de promotie van de site, op zich neemt, en de toekenning aan Ascencio van een « top up » in geval van latere doorverkoop van het goed), ongeacht het gekozen scenario, een voordeel inhoudt voor Ascencio (dat er minstens uit bestaat dat Equilis de uitgaven voor de promotie van de site op zich neemt), en
- is het comité van de onafhankelijke bestuurders van mening dat deze transactie geen nadeel kan inhouden voor de vennootschap of haar aandeelhouders.

#### Resolutie:

Na gedachtewisseling stelt de Raad, behalve de heer Mestdagh, zowel voor hemzelf als voor de heer Spitaels waarvoor hij gevolmachtigd is, vast dat er geen betrouwbaar alternatief in zicht is om de waarde van de site van Ascencio te vrijwaren en dat er geen negatieve financiële gevolgen zouden zijn voor de vennootschap, indien de toegekende optie zou worden uitgeoefend. Hij beslist om over te gaan tot de geplande transactie tegen de voorwaarden die worden vermeld in het voormelde ontwerp van overeenkomst.

Hij mandateert de heer Hugues Bultot, bestuurder, en de heer Jean-Marc Deflandre, Financieel Directeur, om deze overeenkomst te finaliseren en het CBFA te informeren overeenkomstig artikel 24 van het KB van 10 april 1995. De heer Mestdagh keert terug naar de vergadering om 17u50. »

Het college van commissarissen heeft overeenkomstig artikel 524 § 3 verslag uitgebracht op 4 november 2008 krachtens dewelke hij preciseert « Naar onze mening zijn de economische en verifieerbare gegevens in de notulen van de Raad van bestuur van 19 november 2007 en in het hierboven beschreven rapport van het comité getrouw ».

Het rapport van de commissarissen wordt bij de notulen van de Raad van Bestuur van 19 november 2007 gevoegd.

## 2. Financieringsoperatie

Het tweede belangenconflict heeft betrekking op een financieringsoperatie waarvoor Ascencio NV een tender heeft gericht tot vier Belgische banken, waaronder Fortis Bank. In toepassing van artikel 24 § 3 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks is een communiqué verschenen op 10 september 2008.

Deze financieringsoperatie wordt eveneens overgenomen in de notulen van de vergadering van 11 augustus 2008 van de Raad van Beheer waarvan een uittreksel hierna wordt hernomen:

- « Voorafgaand heeft mijnheer Benoît Godts, die tevens mijnheer Alain Devos vertegenwoordigt, erop gewezen dat ze allebei een belangenconflict hebben in dit dossier. Hij zal dus niet deelnemen aan de beraadslagingen, noch aan de besluitvorming van de Raad, noch in eigen naam, noch in de hoedanigheid van mandataris van mijnheer Devos.

### De Voorzitter herhaalt de elementen en de chronologie van het dossier.

Om nieuwe investeringen te financieren werd een tender georganiseerd bij vier banken, waaronder Fortis Bank.

Voorzover Fortis Bank een verbonden vennootschap is, valt een eventuele transactie met haar onder het toepassingsgebied van artikel 524 van het Vennootschapswetboek. Overeenkomstig dit artikel moet elke beslissing voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan een comité van drie onafhankelijke bestuurders. Dat comité wordt bijgestaan door een of meer onafhankelijke experts die door het comité worden aangesteld.

Teneinde zinvol te kunnen reageren op de aanbiedingen die werden geformuleerd, in voorkomend geval door Fortis Bank, heeft de Raad beslist, tijdens een stemronde van 18 juni 2008, om drie onafhankelijke bestuurders aan te stellen om het bovenvermelde Comité te vormen.

De heren Hugues Bultot, Jean-Luc Calonger en Damien Fontaine vormen het voornoemde Comité van onafhankelijke bestuurders

Het Comité van onafhankelijke bestuurders heeft mijnheer Michel Tefnin van de vennootschap BDO gemandateerd om hem bij te staan in zijn opdracht en een omstandig rapport op te maken over de verschillende aanbiedingen van de banken. Dat rapport wordt geannexeerd aan het volledige advies van de onafhankelijke bestuurders

Het advies dat de drie onafhankelijke bestuurders formuleren overeenkomstig artikel 524 van het Vennootschapswetboek, werd meegedeeld aan de leden van de Raad. Het is als bijlage bij onderhavige notulen opgenomen.

**Bij wijze van conclusie stelt het Comité van onafhankelijke bestuurders, rekening houdend met het advies van de expert, het volgende vast:**

- « dat de operatie niet van die aard is dat ze de vennootschap schade toebrengt die verkeerd is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert,

- dat de operatie die aan het Comité werd voorgelegd (bestaande uit de aanvaarding van een kredietaanbod van FORTIS als gevolg van een tender met betrekking tot een bedrag van 150.000.000 EUR en voor een periode van 5 jaar met betere margevoorwaarden dan de concurrentie) een voordeel behelst voor ASCENCIO en voor haar aandeelhouders,
- dat het Comité van mening is dat deze operatie geen nadeel kan teweegbrengen voor de vennootschap en haar aandeelhouders ».

De leden van de Raad van Bestuur stellen vast dat de procedure beschreven in artikel 524 van het Vennootschapswetboek werd nageleefd.

#### Resolutie:

De Voorzitter stelt voor om het aanbod van Fortis te aanvaarden, aangezien dat het meest concurrentiële is.

Na een gedachtewisseling stelt de Raad, met uitzondering van mijnheer Benoît Godts, vast dat het aanbod van Fortis Bank het beste is en beslist de Raad om dat aanbod te aanvaarden tegen de voormelde voorwaarden. »

Het college van commissarissen heeft overeenkomstig artikel 524 § 3 verslag uitgebracht op 4 november 2008 krachtens dewelke hij preciseert « Naar onze mening zijn de economische en verifieerbare gegevens in de notulen van de Raad van bestuur van 11 augustus 2008 en in het hierboven beschreven rapport van het comité getrouw ».

Het rapport van de commissarissen wordt bij de notulen van de Raad van Bestuur van 11 augustus 2008 gevoegd.



## Certificatie van de rekeningen

Voor de controle op de financiële toestand, de jaarrekeningen en de in de jaarrekeningen te bevestigen regelmatigheid van de verrichtingen moet opdracht worden gegeven aan het college van commissarissen die lid zijn van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en erkend zijn door de CBFA.

De burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises met maatschappelijke zetel in 1050 Brussel, Louizalaan 240, vertegenwoordigd voor de uitoefening van haar opdracht door de heer Rik Neckebroeck, erkend revisor, werd benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders op 20 oktober 2006 als commissaris van Ascencio CVA voor een periode van drie jaar.

Op 7 september 2007 heeft de buitengewone algemene vergadering de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ernst & Young Bedrijfsrevisoren met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, boulevard d'Avroy 38, vertegenwoordigd voor de uitoefening van haar opdracht door de heer Philippe Pire, erkend revisor, aangesteld als tweede commissaris van Ascencio CVA ook voor een periode van drie jaar. Beide commissarissen vormen een college.

De erelonen van het college van de commissarissen, vastgelegd op 35.450 EUR (exclusief btw en uitgaven inbegrepen), worden in gelijke delen verdeeld tussen de twee commissarissen.

Erelonen voor de verlening van fiscaal advies werden toegekend aan vennootschappen die verbonden zijn met de commissarissen (Deloitte) voor een bedrag van 88.485 EUR voor dit boekjaar.

## Vastgoed expertise

Jones Lang LaSalle, Montoyerstraat 10/1 te 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Rod Scrivener, is de vastgoedexpert van Ascencio CVA.

De waarde van de portefeuille wordt geraamd op kwartaal- en op jaarbasis. De vergoeding van de expert wordt berekend op basis van een procent op de portefeuille.

Op basis van het nieuwe contract dat is afgesloten tussen Ascencio CVA en de expert dat in werking treedt op 15 februari 2008, bedraagt de vergoeding van de vastgoedexpert 0,34% van de totale portefeuille, wat overeenstemt met de som van 105.406 EUR (exclusief btw) voor het afgelopen boekjaar.

# Depothoudende bank

Fortis Bank werd aangesteld als deponthoudende bank van Ascencio CVA in de zin van artikel 12 en volgende van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

Fortis Bank NV heeft haar zetel op de Warandeborg 3 in 1000 Brussel en is ingeschreven in het register van de rechtspersonen onder het nummer BE 0403.199.702.

De vergoeding van Fortis Bank wordt driemaandelijkse betaald op basis van de totale activa tegen het volgend jaarlijks percentage:

Totaal van de activa (in miljoenen EUR)	Jaarlijkse vergoeding in%, op basis van de totale activa
0 à 100	0,03%
100 à 200	30.000 EUR + 0,01 % op bedrag > 100 miljoen EUR
> 200	40.000 EUR + 0,005% op bedrag > 200 miljoen EUR

De financiële dienst met betrekking tot de aandelen van de Vastgoedbevak wordt kosteloos in België door Fortis Bank NV en in Frankrijk door Fortis Bank Luxemburg NV verzekerd voor de effectenhouders.

## Gerechtelijke

# en arbitrageprocedures

In de loop van het boekjaar dat dit verslag bestrijkt, zijn er geen gouvernementele, gerechtelijke of arbitrageprocedures geweest die een belangrijke invloed hebben gehad of zouden kunnen hebben op de financiële toestand of de rendabiliteit van de Vastgoedbevak.

## Compliance officer

De Raad van Bestuur van Ascencio NV heeft Jean-Marc Deflandre aangesteld als compliance officer. Hij staat in voor de opvolging van de regels van het corporate governance-charter en de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen.



# Beheerverslag

De BVBA Carl Mestdagh, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Jean-Marc Deflandre, financiële directeur, verklaren dat, voorzover zij weten:

- de financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en dat ze een getrouwe weergave zijn van het patrimonium, de financiële situatie en de resultaten en van de ondernemingen die zijn opgenomen in de consolidatie;
- het beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat van de informatie overeenkomstig de wet.

## Objectief en beleggingsbeleid

Vanaf het begin bestaat Ascencio erin om voornamelijk te beleggen in de retailsector en, afhankelijk van de opportuniteiten, zich meer bijkomstig toe te leggen op andere sectoren.

De retail in de periferie wordt gekenmerkt door vastgoedcomplexen die uit verschillende winkels met een gemeenschappelijke parking bestaan. Deze complexen bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van de steden of langs verkeersassen die naar stadscentra leiden en steeds meer kleinhandelaars verzamelen die niet enkel actief zijn in de voedingssector maar die eerder de voorkeur geven aan complementaire activiteiten – voeding, schoenen, sport, kleding, bijvoorbeeld.

### Beleggingsstrategie

Er waren heel wat opportuniteiten voor beleggen in handelsvastgoed. Helaas heeft niet alleen de onzekerheid die met name op de beursmarkten heerst, maar vooral ook de uitzonderlijke economische context Ascencio niet in staat gesteld om alle opportuniteiten die zich aandienen, tot een einde te brengen.

Het sombere economische klimaat stelt immers lagere groeiverwachtingen in het verschieft voor het jaar 2009, en zelfs negatieve, evenals een verdere financiële instabiliteit als gevolg van de crisis van de Amerikaanse risicokredieten. Anderzijds is de gemiddelde inflatievoet voor het jaar 2008 evenmin een element dat de economische groei in de hand werkt.

De instabiliteit vormt de belangrijkste factor voor volatiliteit en onzekerheid op de markten, en meer in het bijzonder in de vastgoedsector. Anderzijds is het aantal significante transacties aanzienlijk verminderd. Deze twee factoren dragen momenteel bij tot de ondoorzichtigheid van de markt en een vermindering van vergelijkbare waarden.

Deze vaststellingen versterken echter de wil en de overtuiging van Ascencio om hoofdzakelijk te investeren in de commerciële vastgoedmarkt in de periferie en om zich veel meer bijkomstig toe te leggen op andere sectoren. De vraag van de investeerders in deze sector heeft overigens meer betrekking op de nieuwe generatie van retail parks die een alternatief vormen voor de klassieke winkelcentra.

In die sector is het aantal sociaaleconomische vergunningen die de uitbating van verschillende merknamen toestaan, niet zo hoog en neemt niet aan hetzelfde tempo toe als de aanvragen voor nieuwe vestigingen. Bijgevolg zijn er niet zoveel oppervlakten die niet verhuurd zijn.

Dankzij haar gevolgde strategie kon Ascencio de waarde van de initiële portefeuille verhogen. De reële waarde van de portefeuille is immers gestegen van 171 miljoen EUR bij de beursintroductie tot 211 miljoen EUR na afloop van het eerste boekjaar, op 30 september 2007. Op 30 september 2008 bedroeg de reële waarde van de portefeuille 252 miljoen EUR, ofwel een stijging met 19,43% in vergelijking met het boekjaar 2007 en een stijging met 47,36% in totaal.



## De prioriteiten op beleggingsvlak

Ascencio werkt uitsluitend in het belang van haar aandeelhouders en beoogt voortdurend waardevermeerdering bij haar beleggingen. Bij de selectie van de gebouwen geeft de vennootschap voorrang aan strikte kwaliteitscriteria. Die gebouwen moeten:

- worden uitgebaat door gerenommeerde merken zoals Champion, Delhaize, Intersport, M. Bricolage, Super GB, Krëfel...;
- voldoen aan verschillende vereisten op het vlak van ligging (toegankelijkheid, nabijheid van grote commerciële polen, zichtbaarheid van het verkooppunt, parkeergelegenheid...);
- technische en functionele kwaliteiten van een hoog niveau vertonen (traditioneel bouwwerk, voldoende beweegruimte voor de vrachtwagens, goede brandveiligheid, hoog genoeg);
- hergebruikmogelijkheden bieden.

Algemeen worden de overnamedossiers enkel weerhouden op voorwaarde dat ze financiële perspectieven bieden met een positieve invloed op de performantie en het risicoprofiel van Ascencio. De financiële doelstellingen stelen op het gebruik van rigoureuze evaluatiemodellen, die gebaseerd zijn op precieze financiële criteria. Elke nieuwe investering moet uiteraard een rating krijgen die het gemiddelde van de totale portefeuille verbetert. Ascencio heeft ook aandacht voor de kenmerken van de huurcontracten, en meer in het bijzonder voor hun duur en de hoedanigheid van de huurder. Door gebouwen aan te kopen die op lange termijn volledig verhuurd zijn aan huurders van de allerhoogste kwaliteit, verlengt Ascencio de gemiddelde looptijd van de huurcontracten van haar portefeuille, verhoogt ze haar gemiddelde bezettingsgraad en beperkt ze het risico op eventuele insolventie van haar klanten.

Tot slot voert de vennootschap ook arbitrages uit met betrekking tot over te nemen of over te dragen gebouwen, waarbij ze anticipeert op de marktcyclus en regelmatig technische audits uitvoert, die zo volledig mogelijk zijn.

## De commercialiseringstrategie

Ascencio richt zich tot vastgoedagenten ter plaatse voor de commercialisering van de leegstaande oppervlakten.

De bezettingsgraad bij de afsluiting van het boekjaar is 94,97% tegenover 96,75% op 30 september 2007. Niettemin vertoont de bezettingsgraad die werd vastgesteld tijdens het boekjaar 2008, een lichte, maar zekere stijging: 94,28% in maart 2008, 94,54% in juni en tot slot 94,97% op 30 september 2008.

Dankzij de inspanningen van het commerciële team konden 24 nieuwe huurcontracten worden ondertekend in de loop van het boekjaar 2008.

## Onderzoek en ontwikkeling

Ascencio heeft geen activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.



*Dendermonde :  
Oude Vest 19-37.*

# operaties

## Acquisities

### • November 2007

Ascencio CVA heeft alle maatschappelijke aandelen overgenomen van de vastgoedvennootschappen LSI Retail NV, LSI Projects NV en Immatov NV voor een bedrag van 31.239 miljoen EUR, overnamewaarde.

Deze drie vennootschappen zijn eigenaar van 17 sites die hoofdzakelijk verspreid zijn in Wallonië. Alle gebouwen hebben een commerciële bestemming en zijn gevestigd in de rand van de steden.

Het vastgoedpatrimonium van deze vennootschappen werd beoordeeld door de vastgoeddeskundige op 19 oktober 2007. De investeringswaarde werd vastgesteld op 35,803 miljoen EUR. Tegenover deze investeringswaarde bedroeg het onmiddellijke brutorendement 6,34%.

De vastgoedportefeuille groepeert 29 gebouwen die vooral in de regio van Luik en Henegouwen zijn gevestigd en een totale oppervlakte van 30.000 m<sup>2</sup> hebben. De gemiddelde duur van alle huurcontracten bedraagt 13 jaar. Alle gebouwen zijn recent, het oudste dateert van 1998. Op de hele site zijn 27 huurders aanwezig zodat de bezettingsgraad van al het vastgoed 96,4% op dit moment bedraagt.

Onder de belangrijkste huurders vinden we Kréfel en Hubo, maar ook andere zeer bekende merknamen zoals Zeeman, Brico, Kruidvat, Blokker, Covee, Lidl, Eldi, Carglass, enz.

### • April 2008

Op 22 april 2008 heeft Ascencio CVA twee sportwinkels die toebehoren aan de vennootschap Primo Stadion NV gekocht, voor een bedrag van 3.387.096 EUR, overnamewaarde.

De winkels bevinden zich in Andenne en in Brugge. Ze hebben allebei een oppervlakte van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup>. Deze winkels zullen integraal worden doorverhuurd aan de voormalige eigenaar voor een periode van 18 jaar met een brutorendement van 6,20%.

De gebouwen werden beoordeeld door de Vastgoedexpert op 7 maart 2008. De investeringswaarde werd vastgesteld op 3.490.135 EUR (reële waarde: 3.405.010 EUR). Tegenover deze investeringswaarde bedroeg het onmiddellijke brutorendement 6,01%.

### • Schuldgraad en diversificatiegraad

Deze overnames werden uitgevoerd via bank-schuld en brachten de schuldgraad van 30,55% op 30 september 2007 naar 42,05% op 30 september 2008.

De belangrijkste huurder blijft 'Champion' te betalen 18,57% van de huren op 30 september 2008 tegenover, achtereenvolgens 20,86% op 30 september 2007. De gerealiseerde overnames stellen Ascencio in staat om het aandeel van de huur die wordt betaald door de huurder 'Champion', onder 20% te houden.

## Andere markante gebeurtenis die zich voordeed vóór de afsluiting van het boekjaar

Op 22 september 2008, tijdens een buitengewone algemene vergadering, is Ascencio overgegaan tot de fusies door opsorping van de vennootschappen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een voorafgaande overname tijdens de vorige boekjaren. Het gaat om de vennootschappen LSI Retail NV, Immatov NV, LSI Projects NV, Store Invest Development NV en L'Orchidée Plaza BVBA.

Ascencio, in het bezit van 100% van de deelbewijzen van de vijf vennootschappen, is overgegaan tot de stilzwijgende fusies overeenkomstig artikel 719 van het Vennootschapswetboek. Geen enkel nieuw aandeel werd gecreëerd voor deze gelegenheid. Dankzij de fusies kan Ascencio het administratieve beheer vereenvoudigen.

## Markant gebeurtenis die zich voordeed na de afsluiting van het boekjaar

### • Oktober 2008

Sinds 13 oktober 2008 zijn de aandelen van Ascencio ook genoteerd op de beurs Euronext Parijs.

Deze notering op Euronext Parijs zal Ascencio een grotere zichtbaarheid verlenen op de Europese financiële markten. Ze zal de Vennootschap tevens in staat stellen om, onder bepaalde voorwaarden, het statuut te vragen van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (société d'investissements immobiliers cotée of « SIIC »).

## Vooruitzichten

# 2008-2009

Tijdens het boekjaar 2008-2009 wil Ascencio haar beleggingsstrategie voortzetten op de markt van het handelsvastgoed.

Ascencio wil de samenwerking met haar huurders echt versterken door de handelaars te begeleiden bij hun project, met name door echte uitwisselingen op te zetten met de huurder.

Ascencio besteedt veel aandacht aan de maatregelen die haar huurders in staat stellen om hun exploitatie te vervolgen in termen van de inrichting, maar ook in termen van de complementariteit van de merkenamen die aanwezig zijn in de retailparken, om ieder van hen de mogelijkheid te geven van voldoende handel te profiteren.

De sleutel van het succes schuilt in de technische beheersing en de opvolging van de bestaande huurders in de portefeuille en de perfecte kennis van de geselecteerde gebouwen voor wat de toekomstige investeringen betreft, zodat de effectieve rentabiliteit ten overstaan van de aandeelhouders verzekerd is.

Tot slot verruimt de notering op de Franse beursmarkt het perspectief van Ascencio bij het onderzoek en de studie van nieuwe investeringen die beantwoorden aan haar profiel en haar strategie.



# Toelichtingen bij de geconsolideerde rekeningen

op 30 september 2008

## Samenvatting geconsolideerde balans (KEUR) voor de periode van 1ste oktober 2007 tot 30 september 2008

De vaste activa omvatten voornamelijk de vastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 252.566 kEUR, financiële activa voor 611 kEUR, bestaande uit garanties voor 37 kEUR en langetermijnbeleggingen voor 574 kEUR.

Deze rubriek bevat andere vaste activa voor 732 kEUR waarvan 653 kEUR voor het gebouw dat wordt gebruikt door de Vastgoedbevak.

De vlottende activa verzamelen belastingvorderingen voor 2.549 kEUR (voornamelijk roerende voorheffingen die moeten worden gerecupereerd), handelsvorderingen voor 783 kEUR, kas en kasequivalenten voor 6.293 kEUR en diverse andere posten voor 97 kEUR.

Bij de verplichtingen wordt het eigen vermogen (voor winstuitkering) vastgesteld op 152.824 kEUR.

De langlopende verplichtingen omvatten onder meer de bankschulden voor 92.364 kEUR, gebruikt in de vorm van voorschotten op vaste termijn en leasingvastgoed voor 4.512 kEUR.

De kortlopende verplichtingen bestaan hoofdzakelijk uit belastingsschulden voor 8.802 kEUR ofwel de exit taksen en de roerende voorheffingen op vereffeningssboni van de filialen die in de loop van dit boekjaar werden opgeslorpt.

(x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
<b>ACTIVA</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>
Vaste activa	254.364	212.824
Vlottende activa	9.722	6.547
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>264.086</b>	<b>219.371</b>
Eigen vermogen	152.824	151.572
Langlopende verplichtingen	99.429	59.994
Kortlopende verplichtingen	11.833	7.805

## Samenvatting geconsolideerde resultatenrekening (KEUR) voor de periode van 1 oktober 2007 tot 30 september 2008

De belangrijkste elementen van de resultatenrekening zijn opgenomen in de onderstaande tabel:

Geconsolideerde resultaten (x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Vastgoedresultaat	17.223	13.732
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	13.628	10.102
Operationeel resultaat	924	3.955
Financieel resultaat	-5.960	-1.963
Belasting	-205	-167
Nettoresultaat	8.387	11.927
Brutodividend	8.763	7.399

De som van de huurgelden die in de loop van dit boekjaar werden ontvangen, bedraagt 17.264 KEUR en leidt, na aftrek van de operationele lasten, tot een operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille van 13.628 KEUR.

Het resultaat op portefeuille dat wordt vastgesteld op 924 KEUR, bevat de waardevariaties op de gebouwen van de vennootschap voor een bedrag van 1.320 KEUR, de opname van een goodwill voor een bedrag van - 457 KEUR en tenslotte een meerwaarde op verkoop van gebouwen voor een bedrag van 61 KEUR.

Het financiële resultaat tot beloop van - 5.960 KEUR omvat op zijn beurt een niet-uitbetaalde last van 1.736 KEUR<sup>6</sup>, geïnduceerd door de tenlasteneming van de waardevariatie van de dekkingsinstrumenten van de rentevoeten (IRS CALLABLE SWAP) op 30 september 2008. Deze niet uitbetaalde last drukt de kosten uit die de Vastgoedbevak zou hebben gedragen als zij aan deze dekkingsinstrumenten een eind had gemaakt op 30 september 2008.

Het is belangrijk om eraan te herinneren dat op deze datum de volatiliteit op de kapitaalmarkten zeer groot was als gevolg van de financiële crisis en dat dit tot ongewone waardeschommelingen heeft geleid.

Het geconsolideerde nettoresultaat wordt ten slotte vastgesteld op 8.387 KEUR.

Rekening houdend met de niet-uitbetaalde elementen, geboekt in de resultatenrekening, bedraagt de toe te wijzen winst 8,388 KEUR en van het eigen vermogen wordt 2,248 KEUR afgenomen.

De statutaire zaakvoerder zal de volgende bestemming van het resultaat aan de gewone algemene vergadering voorstellen:

- Kapitaalopbrengst  
8.763 KEUR, d.w.z. een nettodividend van 2,50 EUR per aandeel
- Bestemming niet-beschikbare reserve  
1.873 KEUR<sup>7</sup>

De resultaten worden herleid per aandeel in onderstaande tabel:

Geconsolideerde resultaten per aandeel	30/09/2008	30/09/2007
Nettoresultaat	2,81	4,00
Brutodividend	2,94	2,48
Nettodividend	2,50	2,11
Pay out ratio	104,48%	62%

## Financiële perspectieven

De waarderingen van het vastgoed, de rentevoeten, de kostprijs van de dekkingsinstrumenten, de economische en financiële gezondheid van de merknamen, ... dat blijven allemaal vraagtekens in de nabije toekomst.

Ten overstaan van die onzekerheden is het vastleggen van perspectieven een moeilijke oefening.

Als alles blijft zoals het is, meent de statutaire zaakvoerder evenwel dat het dividend voor het komende boekjaar, dat afsluit op 30 september 2009, equivalent zou kunnen zijn met dat van dit jaar, namelijk een brutodividend per aandeel in de orde van 2,94 EUR (nettodividend van 2,50 EUR per aandeel).

Dit geeft slechts een richting aan en zal in de loop van het boekjaar worden aangepast.

<sup>6</sup> Deze waardevariatie is het resultaat van de valorisatie markt to markt van de financiële instrumenten op 30 september 2008, vastgesteld door de banken.

<sup>7</sup> Het bedrag van de waardevariatie op portefeuille van 1.873 KEUR (inbegrepen in het eindresultaat van 8.388 K(EUR) wordt toegewezen aan de niet-beschikbare reserve.

# financiële middelen

## Rentevoetrisico en dekkingsinstrumenten

Voor de kredieten waarvan de looptijd duidelijk is vastgelegd, worden de rentevoeten contractueel vastgelegd voor de volledige looptijd van de kredieten, waardoor elke stijging van de rentevoeten zonder gevolgen blijft voor de schuldgraad van de vennootschap.

Het gedeelte van de schulden dat wordt toegekend in de vorm van voorschot met vaste termijn (variabele rentevoet) blijft van zijn kant gevoeliger voor de evolutie van de rentevoeten; dekkingsinstrumenten maken het evenwel mogelijk om dat risico aanzienlijk in te perken naargelang van de marktopportunities en het risico dat de vennootschap bereid is te dragen.

Daartoe werden twee dekkingsinstrumenten ingevoerd, waarvan de details zijn opgenomen in toelichting 16.

Momenteel is een algemeen onderzoeksproject aan de gang om dekkingsinstrumenten met eersterangs tegenpartijen ten overstaan van bestaande of zeer vermoedelijke risico's in te voeren. Bij die oefening moet Ascencio de impact en de gevolgen meten van de invoering van deze dekkingsinstrumenten, met name op boekhoudkundig en juridisch vlak. Ascencio zal dus voorzichtig handelen en dat punt in zijn geheel bekijken. Ascencio blijft alert met betrekking tot de evolutie van de rentevoeten, waarvan de neerwaartse trend zich lijkt te bevestigen voor de komende maanden. Een gevoeligheidsanalyse van de evolutie van de rentevoeten is opgenomen in toelichting 16.

## Kredietrisico

Het kredietrisico of tegenpartijrisico is het risico van verlies op een vordering of meer algemeen dat van een derde die zijn schuld niet tijdig aflost. Dat risico is uiteraard afhankelijk van drie parameters: het bedrag van de vordering, de waarschijnlijkheid van tekortkoming en het aandeel van de vordering dat zal worden geïnd in geval van tekortkoming.

Dat risico wordt drastisch beperkt doordat de huur over het algemeen vroeger wordt gevraagd en in het begin van de huurperiode wordt verstuurd (vaak per kwartaal vooraf) evenals door de hoedanigheid van onze debiteuren.

## Liquiditeitsrisico

De Vennootschap beschikt over een totale kredietlijn van 175.000 KEUR bij verschillende financiële instellingen. Deze lijnen zijn toegekend tot december 2011 voor 150.000 KEUR en tot juni 2014 voor 25.000 KEUR. Ze kunnen worden gebruikt in de vorm van een of meer voorschotten waarvan de renteperiodes 12 maanden niet mogen overschrijden. Op 30 september 2008 waren deze lijnen gebruikt tot een bedrag van 91.405 KEUR. De gemiddelde rentevoet van de afnames op deze lijnen bedroeg 4,7952% voor het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2008.

De terugbetaling in kapitaal van de schuld gebeurt over een hernieuwbare periode van 5 jaar en de schuldgraad wordt opgelegd door het koninklijk besluit betreffende de vastgoedbevaks (65% van het totaalbedrag van de activa). De vennootschap respecteert deze schuldgraadratio. Rekening houdend met het voorafgaande meent de vennootschap geen liquiditeitsrisico te lopen.

Het liquiditeitsrisico hangt bovendien samen met de mogelijkheid om een actief te kopen of te verkopen. Wanneer een markt niet liquide is, zijn er weinig kopers en moeilijke verkopers. Het gaat om een risico dat samenhangt met de aard van de onderliggende waarde (gebouwen), maar ook met de kredietwaardigheid van de koper-verkoper.





Altijd gratis 1 maand uw hoortoestel uitproberen.

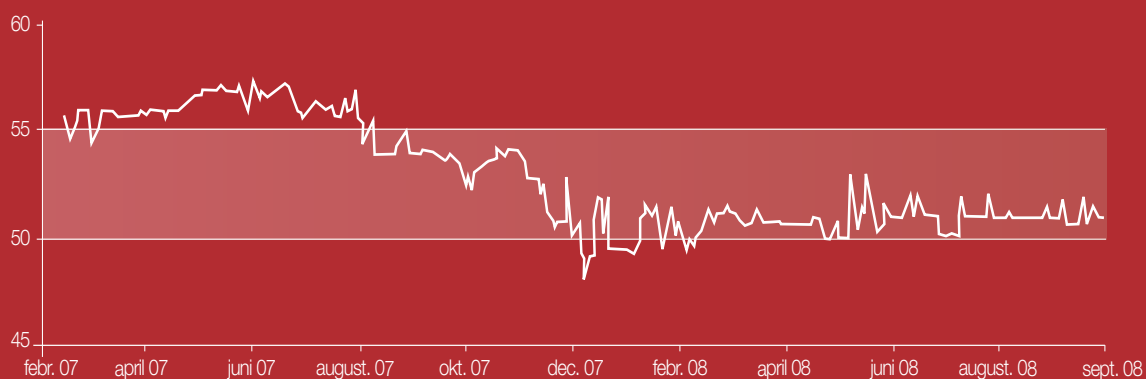
# Evolutie van de beurskoers

# Evolutie van de beurskoers

Het aandeel Ascencio is genoteerd op Euronext Brussels op de continumarkt sinds 14 februari 2007 en op Euronext Parijs sinds 13 oktober 2008.

Bij de beursintroductie in Brussel werd het aandeel Ascencio te koop aangeboden voor 50,00 EUR (alle kosten inbegrepen).

## Evolutie van de koers (bij de sluiting)

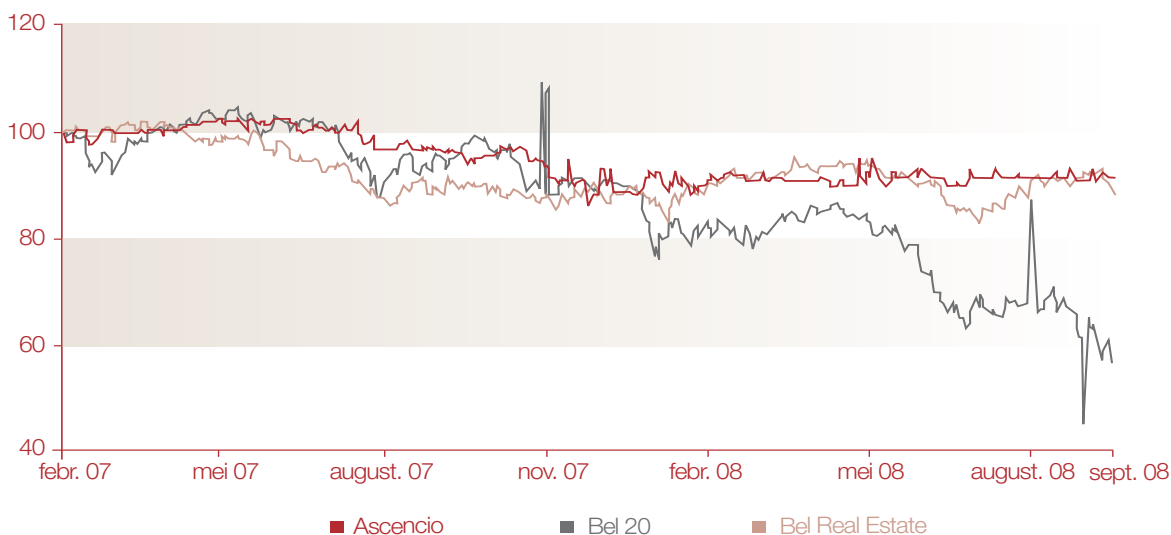


Na de afsluiting van het tweede boekjaar stabiliseert het aandeel Ascencio op 30 september 2008 op 50,90 EUR (slotkoers). Deze waarde sluit dus opnieuw aan bij de verkoopprijs tijdens de beursintroductie.

Het verschil tussen de beurskoers en de intrinsieke waarde vóór uitkering is niet hoog: een discount van 1% op 30 september 2008 (NAV op 30 september 2008: 51,27 EUR).

Als we de slotkoers van Ascencio zowel op de index Bel Real Estate, die de beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in België bevat, als op de index van de Bel 20 (die de 20 meest liquide beursgenoteerde vennootschappen bevat) vergelijken, stellen we vast dat de curven van de Bel Real Estate en van Ascencio relatief gelijk lopen, terwijl de curve van de Bel 20 een sterke terugval kent vanaf de maand juli.

## Vergelijking - index 100

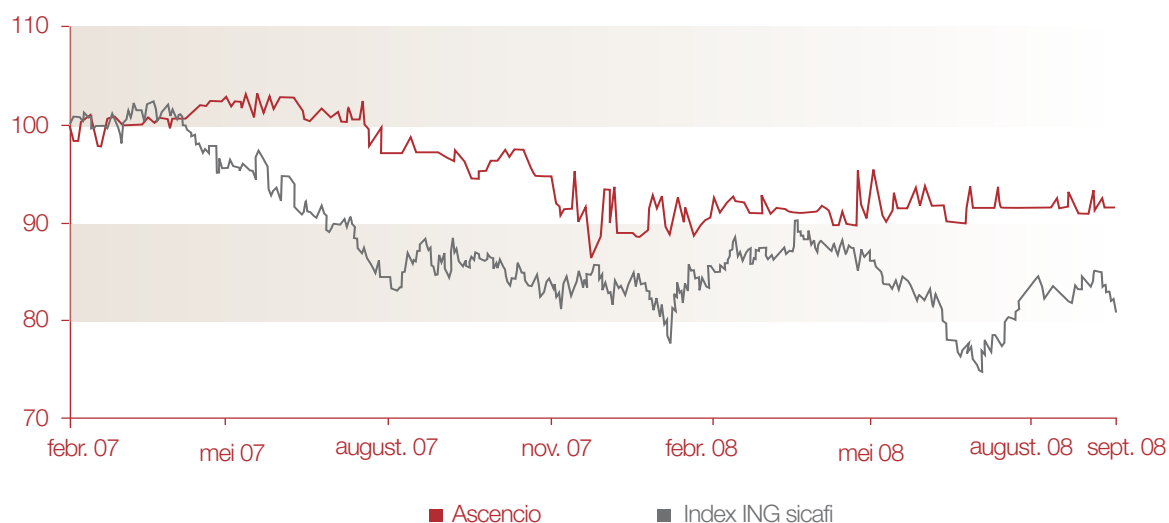




De koers van het aandeel Ascencio staat op 50,90 EUR op 30 september 2008 tegenover 53,00 EUR op 30 september 2007, ofwel een daling met 4%. De index Bel Real Estate neemt daarentegen een kleinere daling met 1,1% waar, terwijl de index van de Bel 20 met 28% zakt tussen 30 september 2007 en 30 september 2008.

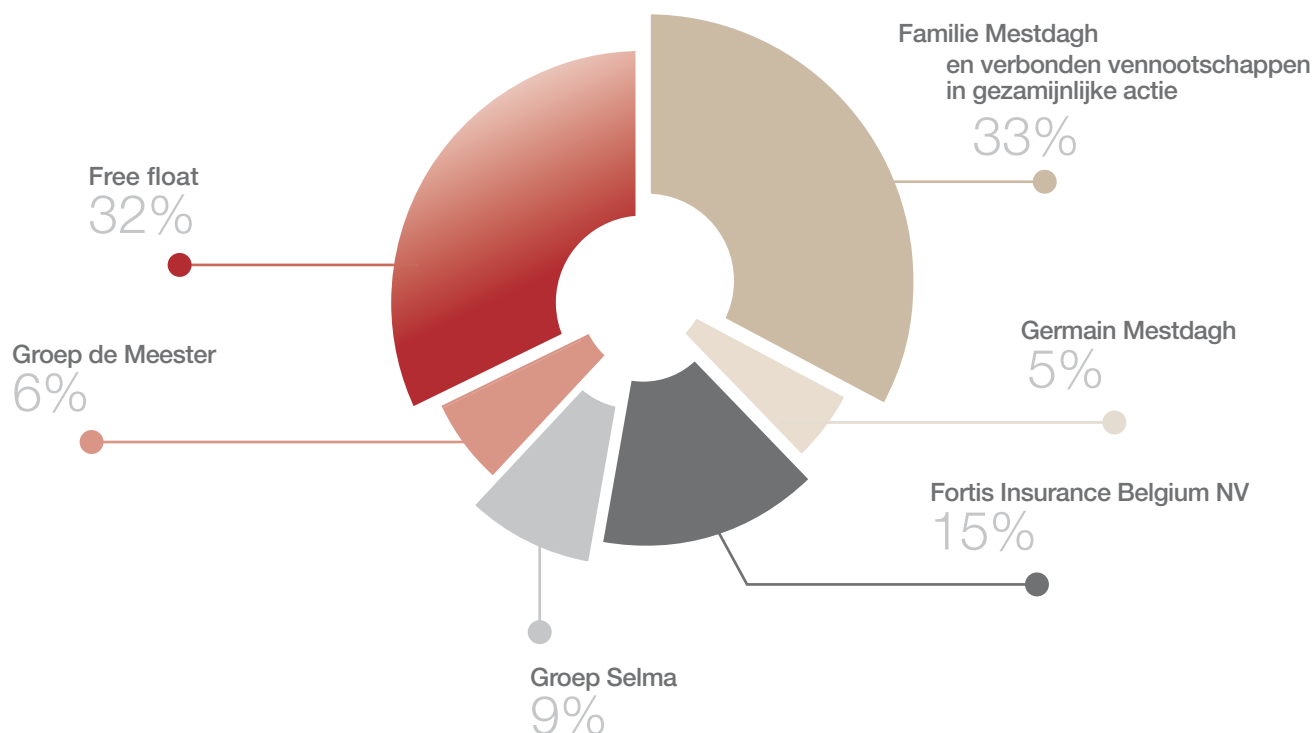
De vergelijking van de koers van het aandeel Ascencio bij de afsluiting met de index van de vastgoedbevaks berekend door ING, wijst op een verschil van gemiddeld 8,15 basispunten tussen 30 september 2007 en 30 september 2008. De koers van het aandeel Ascencio volgt die van de index van de vastgoedbevaks (de ING-index van de vastgoedbevaks illustreert de trend van de vastgoedbevaks, waarbij men zich baseert op een weging van aandelen van elke vastgoedbevaks waarvan Ascencio momenteel 3,29% vertegenwoordigt), terwijl ze er steeds boven blijft. Algemeen kunnen we opmerken dat de curve van de koers van Ascencio stabiel is en in mindere mate onderhevig is aan de schokken die we vaststellen op de curve van de index van de vastgoedbevaks tijdens het boekjaar dat afsluit vóór de internationale financiële crisis. Sinds september 2008 heeft de koers van Ascencio enkele grotere schommelingen ondergaan, maar in mindere mate dan de rest van de markt.

### Vergelijking - index 100



In EUR	30/09/2008	30/09/2007
Aantal genoteerde aandelen	2.980.625	2.980.625
Aantal uitgegeven aandelen	2.980.625	2.980.625
Beurskapitalisatie op basis van de slotkoers	151.173.812	157.973.125
Slotkoers op 30 september 2008	50,90	53,00
Hoogste koers	54,20	57,50
Laagste koers	49,20	52,50
Gemiddelde koers	51,13	55,69
Jaarlijkse volume	99.677	269.046
Gemiddeld maandelijks volume	8.306	33.630
Velociteit	3,93	5,83
Eenheidswaarde van een aandeel (in EUR voor uitkering)	51,27	50,85
Brutodividend per aandeel	2,94	2,48
Nettodividend per aandeel	2,50	2,11

# Aandeelhouderschap



Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders die meer dan 5% van de aandelen van Ascencio in handen hebben, overeenkomstig de betekenissen van participaties die de vennootschap heeft ontvangen na afloop van het boekjaar 2008, in werking getreden op 1 september 2008<sup>8</sup>.

Aandeelhouders	Aantal aandelen <sup>9</sup>
Fortis Insurance Belgium SA	447.946
Grep de Meester <sup>10</sup>	165.147
Familie Mestdagh en verbonden vennootschappen in gezamenlijke actie	992.116
Grep Selma <sup>11</sup>	258.435
Germain Mestdagh	150.720

van de aandeelhouder	
Gewone algemene vergadering voor 2007-2008	16 december 2008 om 14u30
Datum van dividendbetaling	23 december 2008
Tussentijdse aangifte per 31 december 2008	13 februari 2009
Halfjaarresultaten per 31 maart 2009	12 mei 2009
Tussentijdse aangifte per 30 juni 2009	17 augustus 2009
Jaarresultaten per 30 september 2009	19 november 2009
Gewone algemene vergadering voor 2008-2009	16 december om 14u30

<sup>8</sup> Overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 en de wet van 2 mei 2007

<sup>9</sup> Het totaal aantal aandelen bedraagt 2.980.625.

<sup>10</sup> De groep de Meester is samengesteld uit Sodevi CSRN en Sofidem BVBA

<sup>11</sup> De groep Selma is samengesteld uit M. Renato Rossetto en Nordis BVBA



# Vastgoedverslag

# De markt van het handelsvastgoed in België

De Belgische economie werd geconfronteerd met zowel een stijgende inflatie als een vertraging van de groei.

De stijging van het bbp zou moeten worden vastgesteld op 1,6% in 2008 en op 1,5% in 2009 tegenover 2,8% in 2007. Indien deze voorspellingen behouden blijven in de huidige context, lijkt een recessie een reëel vooruitzicht te zijn.

De kredietcrisis tast de beschikbaarheid van hypothecaire financieringen aan, en zelfs kopers die in staat zijn om transacties uit te voeren, zijn terughoudend om een aankoop aan te gaan gezien de onzekerheid over de prijzen.

## Huurvraag

Niettegenstaande het economische klimaat en de verminderde koopkracht blijft de huurmarkt dynamisch.

De stijging van de verkoop op de commerciële markt is vertraagd. Er zijn veel hypothesen met betrekking tot de situatie van de sector binnen 12 maanden, maar de daling van het beschikbare inkomen, de hogere werkloosheidsgraad, de moeilijkere financiering voor de groei van winkelketens, zijn allemaal factoren die voor problemen zouden kunnen zorgen op de commerciële markt, een trend die we elders al hebben gezien, in het bijzonder in het Verenigd Koninkrijk.

De verstoring van het evenwicht tussen vraag en aanbod die in het eerste semester van het jaar werd vastgesteld, heeft de huurprijzen omhoog geduwd. De groei op de huurmarkt is terug te vinden op alle markten

en in alle sectoren van de commerciële markt. Voor de shoppingcenters is de afwezigheid van producten zo dominant dat een uitbreiding van het aanbod de druk op de huurprijzen niet zou verlichten. Voor de winkels in de periferie zouden de 'retail parks' met hun nieuw gecentraliseerd beheer op lange termijn de vraag naar de oude solo-eenheden kunnen verminderen.

## De investeringsmarkt

In het eerste semester is de vraag voor alle investeringsproducten groot gebleven en de rendementen blijven op lage niveaus, zelfs in de huidige marktomstandigheden. In de loop van het derde kwartaal is het volume van de transacties sterk gedaald, wat de markt minder transparant maakt. Het duurt langer vooraleer de transacties worden afgesloten omdat kopers en verkopers een consensus zoeken over de prijs. Op dit ogenblik is er geen enkel bewijs dat de prijzen significant gedaald zijn wegens de kredietcrisis. We moeten de komende maanden afwachten om daarover meer duidelijkheid te krijgen.

De drie grootste transacties die tot nog toe in 2008 werden gerealiseerd, waren de verkoop van de commerciële opslagruimte van het park B, vlakbij Brugge, voor een bedrag van ongeveer 100 miljoen EUR, van Codic aan Axa Belgium, de verkoop van een portefeuille met een reeks 'prime' winkels voor een bedrag van ongeveer 85 miljoen EUR van Unibail Rodamco aan Prowinko en de verkoop van Ilot Saint Michel, een shoppingcenter in Luik, voor een bedrag van ongeveer 70 miljoen EUR van ING Reim aan Irish Life. Bovendien werd de portefeuille 'retail warehouses' van Grosvenor verkocht aan Retail Estates voor ongeveer 23,5 miljoen EUR met een rendement van 6,1%.

## Evolutie van de portefeuille

Kerncijfers (x '1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
Fair value	252.566,012	211.155,816
Huurcontracten (m.i.v. de huurwaarborgen)	18.155,486	15.827,65
Huurcontracten met de GHW van de niet-bezette gebouwen	19.132,596	16.069,15
Bruto rendement in %	6,99	7,29
Netto rendement in % <sup>12</sup>	6,88	7,09
Bezettingsgraad in % <sup>13</sup>	94,97	96,75

<sup>12</sup> netto initial Yield met inbegrip van de huurwaarborgen

<sup>13</sup> gebaseerd op de huurwaarde

# Vastgoedportefeuille

## Samenvattend overzicht van de vastgoedportefeuille van Ascencio op 30 september 2008

### SPREIDING VAN DE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEITENSECTOR

	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Reële waarde (EUR)	Investeringswaarde (EUR)*
Handelsgebouwen	200.864	217.064.085	222.490.679
Anderen	51.953	35.501.927	36.389.477
Totaal	252.817	252.566.012	258.880.156

### HANDELSGEBOUWEN

Naam	Adres van het vastgoed	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Aarschot	Liersesteenweg - 3200 Aarschot	2.955 m <sup>2</sup>
Andenne	Avenue Roi Albert - 5300 Andenne	2.300 m <sup>2</sup>
Andenne	Rue de la Papeterie 20C - 5300 Andenne	990 m <sup>2</sup>
Auderghem	Chaussée de Wavre 1130 - 1160 Bruxelles	1.810 m <sup>2</sup>
Berchem	Fruithoflaan 85 - 2600 Berchem	2.685 m <sup>2</sup>
Bonnelles Condroz	Route du Condroz 20-24 - 4100 Bonnelles	2.557 m <sup>2</sup>
Bonnelles Tillf	Rue de Tillf 114 - 4100 Bonnelles	597 m <sup>2</sup>
Braine-l'Alleud Sébastien	Place St-Sébastien 15 - 1420 Braine-l'Alleud	1.525 m <sup>2</sup>
Bruges	Legeweg 160 - 8000 Bruges	1.000 m <sup>2</sup>
Chapelle lez Herlaimont	Rue de Hestre 93 - 7160 Chapelle lez Herlaimont	2.237 m <sup>2</sup>
Charleroi Nord	Grand Rue 302 - 6000 Charleroi	1.207 m <sup>2</sup>
Chatelet	Rue de la Station 55 - 6200 Chatelet	2.500 m <sup>2</sup>
Chatelineau Grand Trieu	Rue des Prés 45 - 6200 Chatelineau	1.924 m <sup>2</sup>
Couillet	Chaussée de Philippeville 238 - 6001 Couillet	2.605 m <sup>2</sup>
Couillet Boutiques	Chaussée de Philippeville 295 - 6010 Couillet	294 m <sup>2</sup>
Courcelles Juin	Rue du 28 juin - 6180 Courcelles	2.301 m <sup>2</sup>
Courcelles Roosevelt	Place Fr. Roosevelt 56-58 - 6180 Courcelles	1.135 m <sup>2</sup>
Couvin	Route Charlemagne - 5660 Couvin	1.183 m <sup>2</sup>
Dendermonde Heirbaan	Heirbaan 159 - 9200 Dendermonde	3.090 m <sup>2</sup>
Dendermonde Mechelsesteenweg	Mechelsesteenweg 24 - 9200 Dendermonde	4.746 m <sup>2</sup>
Dendermonde Oude Vest	Oude Vest 19-37 - 9200 Dendermonde	1.663 m <sup>2</sup>
Deurne	Lakborslei 143-161 - 2100 Deurne	4.290 m <sup>2</sup>
Dison	Rue du Jardin Ecole 37 - 4820 Dison	2.272 m <sup>2</sup>

\* Investeringswaarde na Capex (investering die een waardeverhoging mogelijk maakt).



## HANDELSGEBOUWEN

Nom	Adresse des biens	Surface (m <sup>2</sup> )
Florennes	Place Verte 22 - 5620 Florennes	1.270 m <sup>2</sup>
Forest	Chaussée d'Alseberg 303 - 1190 Bruxelles	2.120 m <sup>2</sup>
Frameries	Rue Archimède - 7080 Frameries	2.180 m <sup>2</sup>
Gembloux	Avenue de la Faculté d'Agronomie - 5030 Gembloux	1.945 m <sup>2</sup>
Gent Dampoort	Pilorijsstraat 20 - 9000 Gent	2.889 m <sup>2</sup>
Gerpennes	Route de Philippeville 196 - 6280 Gerpennes	3.369 m <sup>2</sup>
Gerpennes Bultia	Rue Neuve 182-184 - 6280 Gerpennes	1.500 m <sup>2</sup>
Gerpennes Shopping Sud	Route de Philippeville 136 - 6280 Loverval	8.051 m <sup>2</sup>
Ghlin	Rue du Temple 23 - 7011 Ghlin	1.957 m <sup>2</sup>
Gilly Ransart	Chaussée de Ransart 252 - 6060 Gilly	2.113 m <sup>2</sup>
Gozée	Rue de Marchienne 120A - 6534 Gozée	1.951 m <sup>2</sup>
Gosselies Vanderveelde	Rue Vanderveelde 67 - 6041 Gosselies	1.323 m <sup>2</sup>
Hamme-Mille	Chaussée de Louvain 27 - 1320 Hamme-Mille	2.692 m <sup>2</sup>
Hannut	Route de Landen - 4280 Hannut	5.324 m <sup>2</sup>
Hannut Retail park	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	10.066 m <sup>2</sup>
Hannut Avia	Route de Huy 54 - 4280 Hannut	50 m <sup>2</sup>
Herstal	Rue Basse Campagne - 4040 Herstal	1.429 m <sup>2</sup>
Hoboken	Sint-Bernardsesteenweg 586 - 2660 Hoboken	6.199 m <sup>2</sup>
Huy	Quai d'Arona 14 - 4500 Huy	3.765 m <sup>2</sup>
Jambes	Rue de la Poudrière 14 - 5100 Jambes	1.750 m <sup>2</sup>
Jemeppe-sur-Meuse	Rue du Pont 133 - 4101 Jemeppe-sur-Meuse	2.570 m <sup>2</sup>
Jemeppe-sur-Sambre	Route de la Basse Sambre 1 - 5190 Jemeppe-sur-Sambre	1.553 m <sup>2</sup>
Jodoigne	Rue du Pietrain 61a - 1370 Jodoigne	2.245 m <sup>2</sup>
Jumet	Rue de Dampremy 22 - 6040 Jumet	1.730 m <sup>2</sup>
Kortrijk	Gentsesteenweg 50-56 - 8500 Kortrijk	2.309 m <sup>2</sup>
La Louvière	Avenue de la Wallonie 5 - 7100 La Louvière	1.000 m <sup>2</sup>
Laeken	Rue Marie-Christine 185-191 - 1020 Laeken	1.586 m <sup>2</sup>
Lambusart	Route de Fleurus et Wainage - 6220 Lambusart	2.600 m <sup>2</sup>
Leuze	Avenue des Héros Leuzois - 7900 Leuze	3.492 m <sup>2</sup>
Leuze-en-Hainaut	Rue de Tournai - 7900 Leuze-en-Hainaut	930 m <sup>2</sup>
Liège Laveu	Rue du Laveu 2-8 - 4000 Liège	3.130 m <sup>2</sup>
Liège Saucy	Boulevard Saucy 20 - 4000 Liège	598 m <sup>2</sup>
Loverval	Allée des Sports 11 - 6280 Loverval	6.127 m <sup>2</sup>
Marchienne-au-Pont	Rue de l'Hôpital 3/5 - 6030 Marchienne-au-Pont	2.010 m <sup>2</sup>
Marcinelle	Avenue Mascaux 450-470 - 6001 Marcinelle	2.350 m <sup>2</sup>
Mont-sur-Marchienne	Avenue Paul Pastur 59 - 6032 Mont-sur-Marchienne	775 m <sup>2</sup>
Morlanwelz	Rue du Pont du Nil - 7140 Morlanwelz	3.951 m <sup>2</sup>
Nivelles	Avenue du Centenaire - 1400 Nivelles	2.693 m <sup>2</sup>

*Marcinelles : Avenue Eugène Mascaux 450.*

*Hannut : Route de Landen 51.*

*Loverval : Chaussée de Philippeville 136.*

HANDELSGEBOUWEN

Nom	Adresse des biens	Surface (m²)
Ottignies	Avenue Provinciale 127 - 1340 Ottignies	1.950 m²
Philippeville France	Rue de France 47 - 5600 Philippeville	1.677 m²
Philippeville Neuville	Rue de Neuville - 5600 Philippeville	1.228 m²
Schelle	Boomsesteenweg 35 - 2627 Schelle	5.375 m²
Seraing	Boulevard Pasteur - 4100 Seraing	986 m²
Sint-Niklaas	Stationstraat 16-24 - 9100 Sint Niklaas	1.031 m²
Soignies Monde	Rue du Nouveau monde - 7060 Soignies	2.899 m²
Soignies Roeulx	Chaussée du Roeulx 7060 Soignies	478 m²
Spa	Avenue Reine Astrid - 4900 Spa	595 m²
St-Vaast	Avenue de l'Europe/Dufresnes - 7100 St-Vaast	1.543 m²
Tournai	Rue de la Tête d'Or 22 - 7500 Tournai	2.713 m²
Trazegnies	Rue de Gosselies 76 - 6183 Trazegnies	2.600 m²
Tubize	Rue du Pont Demeur - 1480 Tubize	2.994 m²
Turnhout	Korte Gasthuistraat - 2300 Turnhout	2.503 m²
Uccle	Avenue de Fré 82 - 1180 Bruxelles	3.821 m²
Verviers	Place Verte / Rue Crapaurue / Rue Coronmeuse - 4800 Verviers	9.695 m²
Virton	Faubourg d'Arrival 28 - Virton	1.397 m²
Walcourt	Rue de la Forge 34 - 5650 Walcourt	1.551 m²
Waremme	Chaussée Romaine 189 - 4300 Waremme	2.013 m²
Wavre	Avenue des Princes 9 - 1300 Wavre	2.357 m²
		200.864 m²



## ANDERE

Nom	Adresse des biens	Surface (m <sup>2</sup> )
Alleur	Avenue de l'Expansion 16 - 4432 Alleur	2.220 m <sup>2</sup>
Anderlecht	Rue Van Soust 427 - 1070 Bruxelles	1.061 m <sup>2</sup>
Berchem-Sainte-Agathe	Rue de la Technologie 47 - 1082 Berchem-Ste-Agathe	969 m <sup>2</sup>
Braine-l'Alleud Artisanat	Avenue de l'Artisanat 13 - 1420 Braine-l'Alleud	2.249 m <sup>2</sup>
Evere Conscience	Avenue Henri Conscience 50 - 1140 Evere	730 m <sup>2</sup>
Evere De Boeck	Rue de Boeck 54-56 - 1140 Evere	3.067 m <sup>2</sup>
Gilly Montigny	Chaussée de Montigny 252 - 6060 Gilly	1.000 m <sup>2</sup>
Gosselies Aéroport	Avenue Jean Mermoz 1 - 6041 Gosselies	6.665 m <sup>2</sup>
Haren	Chaussée de Haecht 1221- 1130 Haren	3.248 m <sup>2</sup>
Heppignies	Capilone/Heppignies 1 - 6220 Fleurus,Heppignies	14.041 m <sup>2</sup>
Liège Serbie	Rue de Serbie 42 - Liège	978 m <sup>2</sup>
Overijse	Brusselsesteenweg 288 - 3090 Overijse	9.259 m <sup>2</sup>
Sombreffe	Rue de l'Avenir 8 - 5140 Sombreffe	1.140 m <sup>2</sup>
Verviers	Rue Cuper / Rue Coronmeuse 4800 Verviers	701 m <sup>2</sup>
Woluwe-Saint-Lambert	Avenue du Péage 60 - 1200 Bruxelles	2.210 m <sup>2</sup>
Zaventem Hoge Wei	Hoge Wei 3 - 1930 Zaventem	1.475 m <sup>2</sup>
Zaventem Mercurius	Mercuriusstraat 24 - 1930 Zaventem	940 m <sup>2</sup>
		51.953 m <sup>2</sup>

*Braine l'Alleud :*  
*Avenue de l'Artisanat 13.*

*Fleurus / Heppignies :*  
*Capilone/Heppignies 1.*

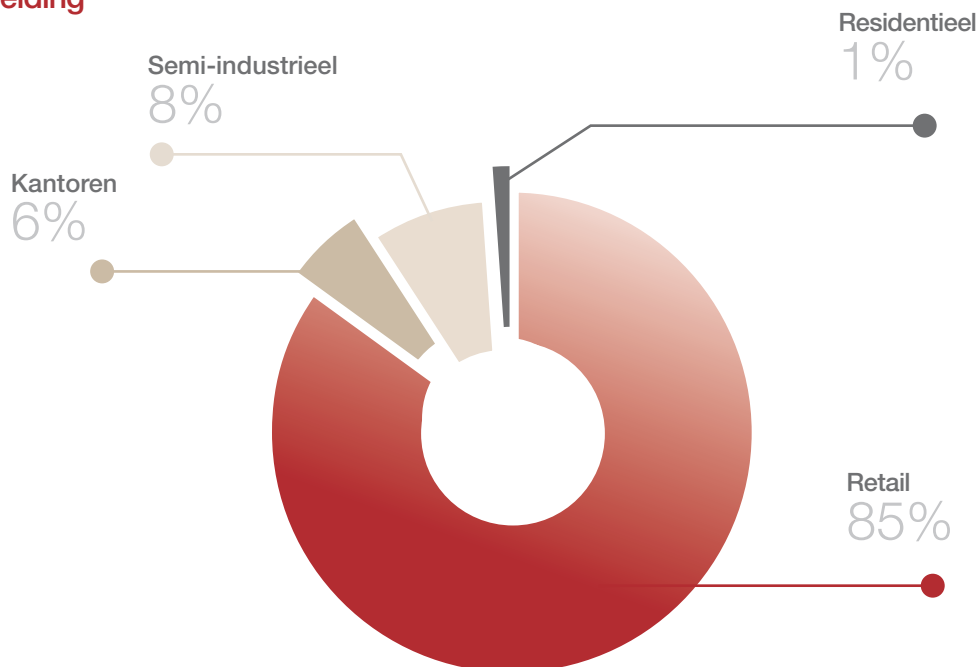
*Gosselies :*  
*Avenue Jean Mermoz 1.*





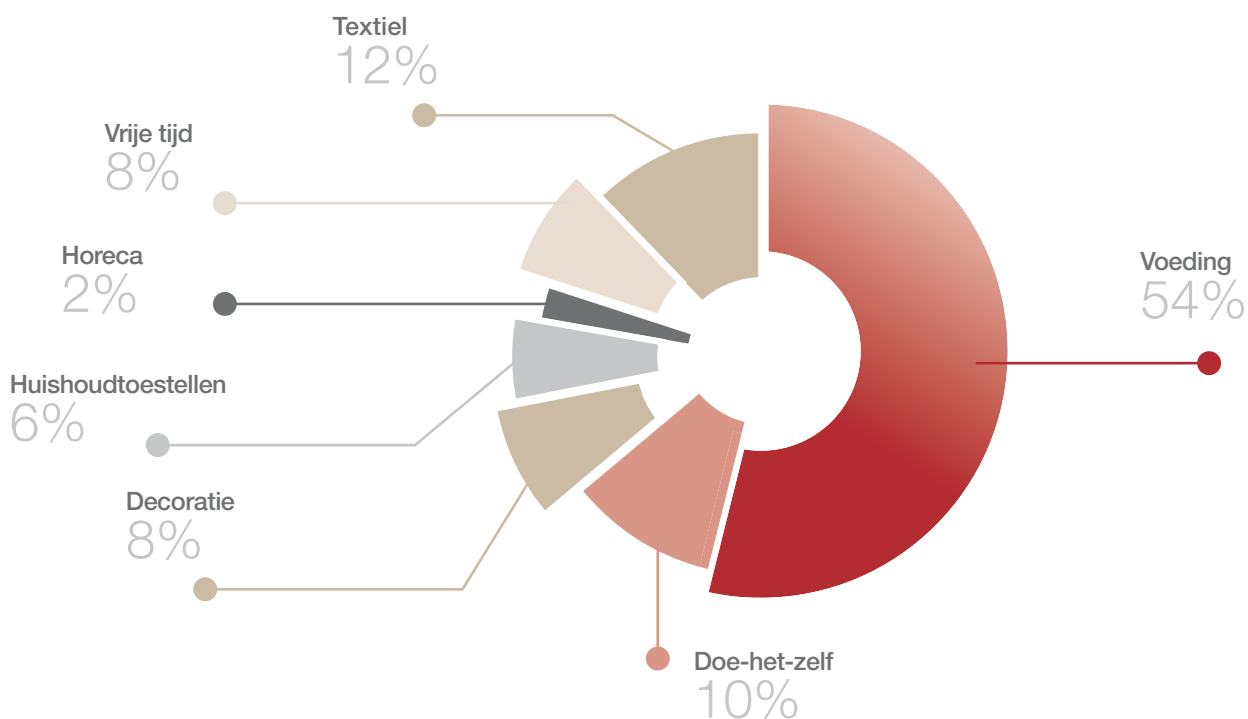
# Analyse van de portefeuille

## Sector spreiding



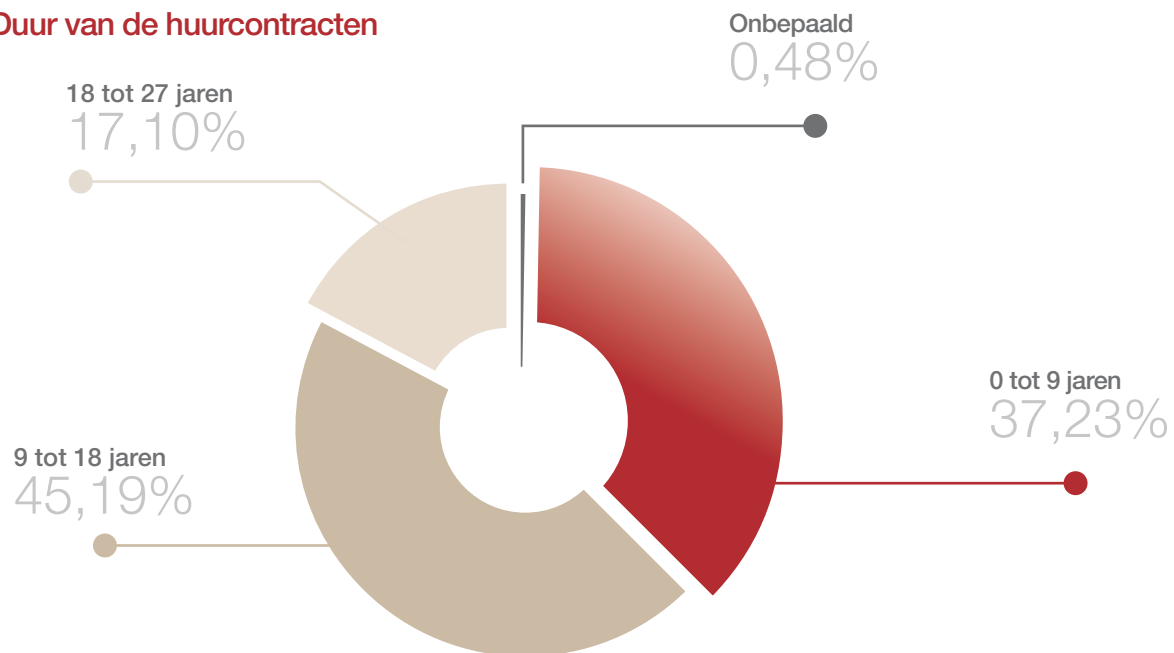
Op 30 september 2008 bestaat de portefeuille van Ascencio uit 111 gebouwen met een totale oppervlakte van 252.817 m<sup>2</sup> en een reële waarde van 252.566.012 EUR. De bezettingsgraad is 94,97%<sup>14</sup>.

## Activiteit van de huurder in de retail sector spreiding

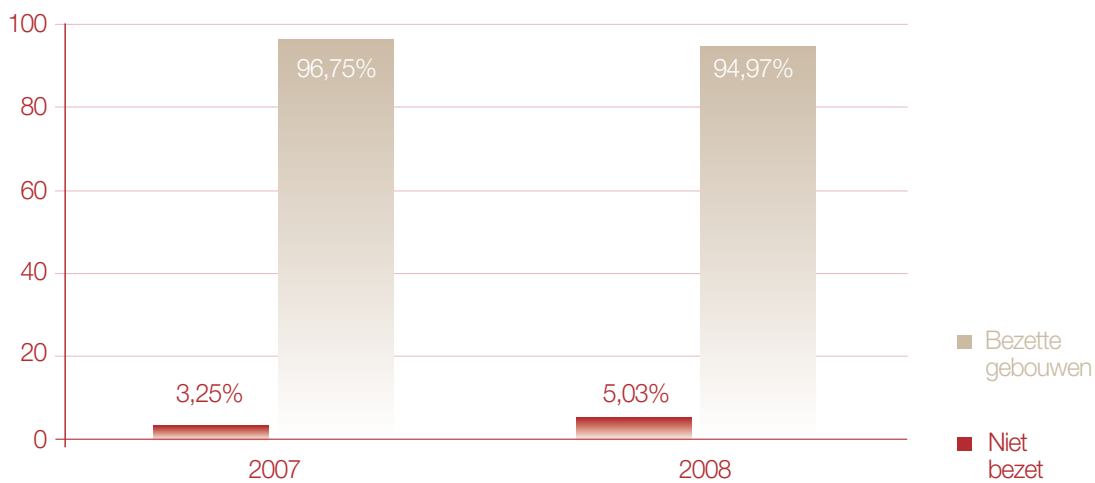


<sup>14</sup> Op basis van de geschatte huurwaarde (GHW) drukt de bezettingsgraad het percentage van de GHW van de bezette gebouwen uit, in vergelijking met de som van de GHW van de bezette gebouwen en de GHW van de niet-bezette gebouwen.

## Duur van de huurcontracten



## Bezettingsgraad



*Loverval :  
Chaussée de Philippeville 136.*

*Chapelle les Herlaimont :  
Rue de Hestre 93.*

*Hannut :  
Route de Landen 88.*



# Verslag van de deskundige

Geachte Heer, Geachte Mevrouw,

Conform artikel 59, § 1, van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de Vastgoedbevaks, hebt u aan Jones Lang LaSalle gevraagd de gebouwen te schatten die zullen deel uitmaken van de Vastgoedbevak.

Jones Lang LaSalle is sinds 1965 actief in België en heeft een lange ervaring inzake vastgoedschattingen. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Wij hebben alle gebouwen bezocht. De details van onze berekeningen, onze toelichtingen bij de vastgoedmarkt en de voorwaarden van onze verbintenis zijn toegevoegd in het rapport in extenso.

Voor onze evaluaties hebben we voor een statische kapitalisatiebenadering gekozen. We voeren eveneens een controle uit in termen van prijs per vierkante meter.

De statische kapitalisatie gebeurt in de vorm van « Term and Reversion ». De evaluatie bestaat uit twee aparte schijven: de huidige inkomsten, gebaseerd op de contractuele huurprijs, wordt gekapitaliseerd tot het einde van het lopende contract en na afloop van het contract wordt de geraamde huurwaarde (GHW) voor eeuwig gekapitaliseerd en geactualiseerd.

Hierbij dient opgemerkt dat deze waarderingsmethode een multiplicator toepast op de huidige en toekomstige huurprijzen, gebaseerd op de analyse van vergelijkbare verkochte goederen op de markt. De multiplicator fluctueert wegens de rendementen die worden geëist door de beleggers voor dit type vastgoed en deze locatie. Dit rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurdering, kredietrisico, onderhoudsplicht, enz.). Wanneer er factoren zijn die ongebruikelijk en specifiek voor het goed zijn, wordt een expliciete correctie toegepast, zoals bijvoorbeeld:

- Geen enkele recuperatie van lasten of taksen, terwijl het gebruikelijk is voor dat soort huurder om ze te dragen;
- Renovatie- of herstellingswerken die noodzakelijk zijn op de waarderingsdatum om een huurinkomen te waarborgen;
- Uitzonderlijke kosten.

Het is belangrijk om het verschil te begrijpen tussen deze « kapitalisatie »benadering en de methode van de geactualiseerde cashflows waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Dat verschil heeft tot gevolg dat de actualiseringspercentages in een waardering van de geactualiseerde cashflows (DCF) hoger zijn dan de rendementen die worden gebruikt in een statische kapitalisatie.



Ukkel :  
de Frélaan 82.

De rendementen die in aanmerking worden genomen, zijn gebaseerd op de kennis van de markt en de ervaring van de taxateur. De marktfactoren die het rendement bepalen, kunnen talrijk zijn, en verschillen naargelang het type koper, maar normaliter worden de volgende criteria in aanmerking genomen: de kwaliteit van de huurder en de duur van het huurcontract, de ligging van het goed, de structurele staat van het gebouw, zijn architecturale kwaliteit, zijn leeftijd, zijn staat van onderhoud, zijn efficiëntie (verhouding tussen bruto- en netto-oppervlakten, parkingratio).

Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod op de beleggersmarkt dat doorslaggevend is.

De investeringswaarde kan worden gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde in normale verkoopomstandigheden tussen partijen die perfect geïnformeerd zijn, op de datum van de expertise, voor aftrek van de dossierkosten voor de portefeuilleoverdracht en voor de herstellingswerkzaamheden.

Zodoende hebben we de investeringswaarde van de gebouwen op 30 september 2008 geraamd op (afgerond op €1.000):

258.880.000 EUR  
(tweehonderdachtenvijftig miljoen achthonderdtachtigduizend euro)

Na aftrek van 2,5% volgens de aanbevelingen van BEAMA en uw instructies voor dossierkosten, op de totale waarde, brengt dit ons op een « fair value » van:

252.566.000 EUR  
(tweehonderdtweeënvijftig miljoen vijfhonderdzestigduizend euro).

Met de meeste hoogachting

Brussel, 27 oktober 2008



**R.P. Scrivener M.R.I.C.S.**

National Director  
Head of Valuations and Consulting  
Pour Jones Lang LaSalle





# Financiële staten

# Inhoudsopgave

Geconsolideerde jaarrekeningen	47
Geconsolideerde balans	47
Geconsolideerde resultatenrekening	49
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	50
Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen	51
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen	52
TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudmethodes in verband met de geconsolideerde financiële staten	52
TOELICHTING 2 Belangrijkste bronnen van ramingsonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen	57
TOELICHTING 3 Beheer van de financiële risico's	57
TOELICHTING 4 Samenstelling en ontwikkeling van het patrimonium van Ascencio CVA	57
TOELICHTING 5 Sectorale informatie	59
TOELICHTING 6 Goodwill	60
TOELICHTING 7 Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	60
TOELICHTING 8 Andere materiële vaste activa	61
TOELICHTING 9 Financiële vaste activa	61
TOELICHTING 10 Langlopende handelsvorderingen	61
TOELICHTING 11 Belastingsschulden en andere vlottende activa	62
TOELICHTING 12 Overlopende rekeningen van het actief	62
TOELICHTING 13 Kapitaal	62
TOELICHTING 14 Reserves en overgedragen resultaten	63
TOELICHTING 15 Nettoresultaat en dividend	63
TOELICHTING 16 Financiële instrumenten	63
TOELICHTING 17 Voorzieningen	64
TOELICHTING 18 Financiële verplichtingen	64
TOELICHTING 19 Andere langlopende financiële verplichtingen	65
TOELICHTING 20 Andere langlopende verplichtingen	65
TOELICHTING 21 Belastingsschulden	65
TOELICHTING 22 Andere kortlopende verplichtingen	66
TOELICHTING 23 Overlopende rekeningen van het passief	66
TOELICHTING 24 Huurcontracten	66
TOELICHTING 25 Recuperatie van de huurlasten	67
TOELICHTING 26 Technische kosten	67
TOELICHTING 27 Beheerkosten vastgoed	67
TOELICHTING 28 Andere vastgoedkosten	67
TOELICHTING 29 Algemene kosten	68
TOELICHTING 30 Detail andere kosten en operationele opbrengsten	68
TOELICHTING 31 Detail Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	68
TOELICHTING 32 Detail Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69
TOELICHTING 33 Financiële opbrengsten	69
TOELICHTING 34 Financiële lasten	69
TOELICHTING 35 Andere financiële lasten	69
TOELICHTING 36 Belastingen	69
TOELICHTING 37 Resultaat per aandeel	70
TOELICHTING 38 Informatie met betrekking tot de verbonden partijen	70
TOELICHTING 39 Vergoeding	71
TOELICHTING 40 Dochtervennootschappen	71
TOELICHTING 41 Erelonen van het college van de commissarissen en de personen waarmee ze verbonden zijn	71
TOELICHTING 42 Gebeurtenis die zich heeft voorgedaan na de afsluitingsdatum	71
Verslag van het College van de Commissarissen	72
Statutaire balans	74
Statutaire resultatenrekening	76

# Geconsolideerde jaarrekeningen

## Geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	Toelichtingen	30/09/2008	30/09/2007
<b>ACTIVA</b>			
<b>I Vaste activa</b>			
A Goodwill		0	457
B Immateriële vaste activa			
C Vastgoedbeleggingen	4+7	252.566	211.156
D Projectontwikkelingen		455	
E Andere materiële vaste activa	8	732	600
F Financiële vaste activa	9	611	611
G Vorderingen financiële leasing			
H Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie			
I Handelsvorderingen en andere vaste activa			
J Uitgestelde belastingen – activa			
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>254.364</b>	<b>212.824</b>
<b>II Vlottende activa</b>			
A Activa bestemd voor verkoop			
B Financiële vlottende activa			
C Vorderingen financiële leasing			
D Handelsvorderingen	10	783	517
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	2.549	2.061
F Kas en kasequivalenten		6.293	3.933
G Overlopende rekeningen	12	97	36
<b>Totaal Vlottende activa</b>		<b>9.722</b>	<b>6.547</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>264.086</b>	<b>219.371</b>



(x 1.000 EUR)	Toelichtingen	30/09/2008	30/09/2007	
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>				
<b>I Eigen vermogen</b>				
A	Kapitaal	13	14.805	14.805
B	Uitgiftepremie	13	125.735	125.735
C	Eigen aandelen			
D	Reserves	14	7.613	3.658
E	Resultaat	14	8.960	11.927
	Overgedragen resultaat – vorige boekjaren	14	573	
	Resultaat van het boekjaar	14	8.387	11.927
F	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	14	-4.289	-4.289
G	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		0	-264
H	Wisselkoersverschillen			
	<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>152.824</b>	<b>151.572</b>
<b>II Verplichtingen</b>				
<i>Langlopende verplichtingen</i>				
A	Voorzieningen	17	143	145
B	Langlopende financiële schulden			
	- Kredietinstellingen	18	92.364	53.616
	- Financiële leasing	18	4.512	5.003
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	19	2.077	918
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden			
E	Andere langlopende verplichtingen	20	333	312
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen			
	<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>99.429</b>	<b>59.994</b>
<i>Kortlopende verplichtingen</i>				
A	Voorzieningen			
B	Kortlopende financiële schulden			
	- Kredietinstellingen	18	229	165
	- Financiële leasing	18	565	433
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen			
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
	- Handelsschulden		950	1.052
	- Exit taks en vennootschapsbelasting	21	8.802	5.176
	- Andere	22	1.068	141
E	Andere kortlopende verplichtingen		150	195
F	Overlopende rekeningen	23	69	643
	<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>11.833</b>	<b>7.805</b>
	<b>Totaal Verplichtingen</b>		<b>111.262</b>	<b>67.799</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>264.086</b>	<b>219.371</b>



## Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 EUR)		Toelichtingen	30/09/2008	30/09/2007
I	Huurinkomsten	24	17.264	13.725
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren			
III	Met huur verbonden kosten			
	<b>Nettohuurresultaat (I+II+III)</b>		<b>17.264</b>	<b>13.725</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten		0	6
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de verhuurder op verhuurde gebouwen	25	2.060	1.127
VI	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur			
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25	-2.101	-1.126
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven			
	<b>Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>		<b>17.223</b>	<b>13.732</b>
IX	Technische kosten	26	-736	-263
X	Commerciële kosten			
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen			
XII	Beheerkosten vastgoed	27	-1.175	-812
XIII	Andere vastgoedkosten	28	-270	-361
	<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-2.181</b>	<b>-1.436</b>
	<b>Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>		<b>15.042</b>	<b>12.296</b>
XIV	Algemene kosten	29	-1.798	-2.008
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	30	384	-186
	<b>Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>		<b>13.628</b>	<b>10.102</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	31	61	
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa			
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	32	863	3.955
	<b>Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)</b>		<b>14.552</b>	<b>14.057</b>
XIX	Financiële opbrengsten	33	335	32
XX	Interestkosten	34	-4.525	-1.967
XXI	Andere financiële kosten	35	-1.770	-28
	<b>Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)</b>		<b>-5.960</b>	<b>-1.963</b>
	<b>Resultaat voor belasting</b>		<b>8.592</b>	<b>12.094</b>
XXII	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie			
XXIII	Vennootschapsbelasting	36	-205	-167
XXIV	Exit taks			
	<b>Belastingen (XXIII+XXIV)</b>		<b>-205</b>	<b>-167</b>
	<b>Nettoresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)</b>		<b>8.387</b>	<b>11.927</b>
	Aantal gewone aandelen in omloop		2.980.625	2.980.625
	<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>37</b>	<b>2,81</b>	<b>4,00</b>

## Geconsolideerd overzicht van de kasstromen

(x 1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
<b>Kas en kasequivalenten in het begin van het boekjaar</b>	<b>3.933</b>	<b>0</b>
Resultaat van het boekjaar	8.387	11.927
+ Financieel resultaat	5.960	1.963
+ Belastinglasten (- belastingopbrengsten)	205	167
Elementen van de resultatenrekening zonder kaseffecten	1.033	-3.556
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	863	-5.071
+ Verschillen op de aankoop van vastgoedvennootschappen		1.116
+ Andere niet-uitbetaalde lasten	1.896	399
Wijziging in behoefte aan werkkapitaal	853	244
Elementen van de activa (handelsvorderingen en overlopende rekening)	-3.175	-580
Elementen van de verplichtingen (handelsschulden, indirecte belastingsschulden, overlopende rekening)	4.028	824
- Betaalde belastingen (+ geïnde belastingen)	-4.120	-3.756
<b>Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten (A)</b>	<b>12.318</b>	<b>6.989</b>
- Aankopen van vastgoedbeleggingen	-3.407	-13.136
- Aankopen van vastgoedvennootschappen	-31.179	-27.826
- Aankopen van andere activa	-47	-77
<b>Kasstromen uit investeringsactiviteiten (B)</b>	<b>-34.633</b>	<b>-41.039</b>
Kapitaalverrichting	0	-854
Nieuwe afgesloten leningen	38.257	52.696
Terugbetaalde leningen en rekeningen-courant	-1.560	-11.112
Terugbetaling van leasingschulden	-433	-479
Toename van de vaste activa		-611
Betaalde dividenden	-7.399	
Financiële onkosten	-4.525	-1.688
Financiële opbrengsten	335	31
<b>Kasstromen uit financieringsactiviteiten (C)</b>	<b>24.675</b>	<b>37.983</b>
<b>Kas en kasequivalenten op het einde van het boekjaar</b>	<b>6.293</b>	<b>3.933</b>

(1) Kapitaalverhoging in cash (62.500 EUR) verminderd met de kosten van de kapitaalverhoging opgelopen in het kader van de verrichtingen van fusie, splitsing en inbreng op 26 en 27 oktober 2006.

## Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

VARIATIE EIGEN VERMOGEN	Kapitaal A	Uitgifte- premies B	Eigen aan- delen C	Beschik- bare reserves D	Niet- beschikbare reserves D	Niet-uitge- keerde resul-taten E	Impact op de reële waarde van de mutatie- kosten F	Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen F	Totaal eigen vermogen
<b>Saldo op 10 mei 2006</b>	-	-				-			-
Oprichting van Ascencio SCA	63								63
Impact van de verrichtingen van fusie door opslorping, splitsing en inbreng uitgevoerd op 26 en 27 oktober 2006	14.840	126.554		3.658					145.052
Impact op de reële waarde van de mutatiekosten en -rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen							-4.289		-4.289
Kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen bij de oprichting	-98	-819							-917
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen op indekkingsinstrument								-264	-264
Resultaat van het boekjaar						11.927			11.927
<b>Saldo op 30 september 2007</b>	<b>14.805</b>	<b>125.735</b>		<b>3.658</b>		<b>11.927</b>	<b>-4.289</b>	<b>-264</b>	<b>151.572</b>
Uitkering dividend (december 2007)						-7.399			-7.399
Samenstelling beschikbare reserves					3.955	-3.955			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen								264	264
Resultaat van het boekjaar						8.387			8.387
<b>Saldo op 30 september 2008</b>	<b>14.805</b>	<b>125.735</b>	<b>0</b>	<b>3.658</b>	<b>3.955</b>	<b>8.960</b>	<b>-4.289</b>	<b>0</b>	<b>152.824</b>

# Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekeningen

## TOELICHTING 1 : Algemene informatie en boekhoudmethodes in verband met de geconsolideerde financiële staten

### ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio CVA (hierna «Ascencio CVA » of de « Vennootschap » genaamd) is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (VastgoedBEVAK) naar Belgisch recht. De bijgevoegde geconsolideerde financiële staten van de Vennootschap op 30 september 2007 voor de periode van 1 oktober 2007 tot 30 september 2008 werden afgesloten door de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder van 13 november 2008.

De cijfers van vorig boekjaar die ter vergelijking worden gepresenteerd, bestreken de periode van 10 mei 2006 (oprichtingsdatum van de Vennootschap) tot 30 september 2007.

Alle vermelde bedragen zijn in duizenden euro tenzij anders vermeld.

### VOORBEREIDINGSBASIS EN BOEKHOUDMETHODES

#### A. CONFORMITEITVERKLARING

De jaarrekeningen worden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die zijn goedgekeurd door de Europese Unie, rekening houdend met de bepalingen van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare Vastgoedbevaks.

De Vennootschap heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de nieuwe normen en interpretaties waarvan de datum van inwerkingtreding later valt dan het boekjaar dat wordt afgesloten op 30 september 2008. Vanaf het volgende boekjaar zal de informatie die moet worden verstrekt in de toelichtingen betreffende de kapitalisatie van de interesten die rechtstreeks moeten worden toegekend aan de acquisitie of de bouw van een actief, uitgewerkt worden ingevolge de toepassing van IAS23. Met betrekking tot de veranderingen van terminologieën en presentaties, zal de vennootschap IAS 1 eveneens vanaf volgend boekjaar toepassen

a) *Nieuwe normen en interpretaties die voor het eerst worden toegepast*

- IAS 1 "Presentation of Financial Statements" ;
- IFRS 7 « Bepalingen met betrekking tot de financiële instrumenten ».

b) *Nieuwe normen die nog niet van kracht zijn*

- IAS 1 "Presentation of Financial Statements" is van toepassing op de jaarperiodes vanaf 1 januari 2009. Deze norm zal gevolgen hebben voor de presentatie van de jaarrekening 2010;
- IAS 23 « Borrowing Costs » is van toepassing op de jaarperiodes vanaf 1 januari 2009. Een entiteit moet de leningskosten voortaan niet als last boeken, maar bij de kost van het in aanmerking komend actief bij verwerving, bouw of productie van een actief. Deze wijziging zal geen significante impact hebben op het nettoresultaat;
- IFRS 3 « Business applications », deze nieuwe norm zal in werking treden vanaf 1 juli 2009;
- IFRS 8 « Operating segments », is van toepassing op de jaarperiodes vanaf 1 januari 2009. Zij vervangt de norm IAS 14. Deze norm zou geen enkele impact mogen hebben op de rekeningen en de presentatie van de resultaten van de Vennootschap;
- IFRIC 15 « Contracten voor de bouw van onroerend goed ». Voorzover de vennootschap niet actief is in de ontwikkeling van vastgoed, zal de norm IAS 11 geen impact hebben op de latere boekjaren.
- de International Accounting Standards Board (IASB) heeft, op 22 mei 2008, de definitieve versie gepubliceerd van zijn eerste jaarlijkse ontwerp voor verbeteringen van de IFRS, in de vorm van een document met als titel « Améliorations des IFRS – Recueil d'amendements aux IFRS ». Deze amendementen brengen een aantal wijzigingen met zich op het vlak van de presentatie, de boeking of de evaluatie (waaronder met name de vastgoedprojecten in ontwikkeling) en treden in werking voor de openstaande boekjaren vanaf 1 januari 2009. De vennootschap meent dat de toepassing van deze amendementen geen significante impact zal hebben op het nettoresultaat;
- de kleine amendementen die worden aangebracht aan de bestaande normen, zouden geen significante impact mogen hebben. Bovendien heeft de Vennootschap enkel de toekomstige normen, interpretaties en amendementen opgenomen die op haar van toepassing kunnen zijn.

## B. VOORSTELLINGSBASIS

De financiële informatie wordt weergegeven in duizenden euro. De geconsolideerde financiële staten worden voorbereid op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de gebouwen (materiële vaste activa) en de financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen hun reële waarde.

Hierna vindt u een samenvattend overzicht van de basisprincipes die zijn toegepast bij de opmaak van de jaarrekeningen.

## C. CONSOLIDATIEBASIS

De ondernemingen die worden gecontroleerd door de Vastgoedbevak, worden geconsolideerd volgens de integrale consolidatiemethode. Die bestaat erin om alle bestanddelen die zijn ingeschreven op het actief en het passief van de geconsolideerde ondernemingen, integraal op te nemen, evenals de lasten en opbrengsten, met aftrek van de vereiste eliminaties. De controle vormt de macht waarover Ascencio CVA beschikt om het financiële en operationele beleid van een filiaal te bepalen om de voordelen van haar activiteiten te genieten. De consolidatie van de filialen begint zodra Ascencio CVA de entiteit controleert tot de datum waarop de controle ophoudt.

## D. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Dekking van de reële waarde

Ascencio gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen de rentevoetrisico's die voortvloeien uit haar activiteiten. De afgeleide financiële instrumenten worden eerst in aanmerking genomen tegen hun kostprijs. Na initiële boeking worden de afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op hun reële waarde in de jaarrekeningen. De winsten of verliezen die voortvloeien uit de wijzigingen in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, worden onmiddellijk verwerkt in de resultatenrekening, tenzij een afgeleid financieel instrument voldoet aan de voorwaarden van de dekkingsboekhouding. De reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten is het bedrag dat de vennootschap verwacht te innen of te betalen, indien het afgeleide instrument wordt overgedragen op de afsluitingsdatum.

### Dekking van de kasstromen

Indien een afgeleid financieel product kan worden gedocumenteerd als effectieve dekking van de potentiële variabiliteit van kasstromen die toe te

schrijven zijn aan een bijzonder risico betreffende een actief, een verplichting of een zeer waarschijnlijke toekomstige transactie, dan zal het deel van het resultaat dat voortvloeit uit de waardemutatie van het afgeleide product dat een effectieve dekking vormt, rechtstreeks worden opgenomen in het eigen vermogen onder de rubriek "Wijziging in de reële waarde van financiële activa en passiva". Het niet-effectieve deel van het afgeleide financieel product zal van zijn kant worden opgenomen in de resultatenrekening.

## E. GOODWILL

Overeenkomstig de norm IFRS 3 wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een jaarlijkse test van waardeverlies.

## F. VASTGOEDBELEGGINGEN EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

### Waardering tijdens de eerste boeking

De vastgoedbeleggingen worden initieel gewaardeerd tegen hun kostprijs met inbegrip van de bijkomende overnamekosten. Voor de gebouwen, overgenomen via fusie, opsplitsing of inbreng, zijn de verschuldigde taken op de meerwaarden van de opgeslorpte vennootschappen, vervat in de overnameprijs. Na de initiële boeking worden de gebouwen gewaardeerd tegen hun reële waarde.

### Waardering na de eerste boeking

Na afloop van elk kwartaal waardeert een onafhankelijk vastgoedexpert de volgende elementen nauwkeurig:

- het vastgoed, het vastgoed door bestemming en de reële rechten op het vastgoed dat Ascencio CVA en de vennootschappen waarover zij controle heeft, in handen heeft;
- de optierechten op vastgoed die Ascencio CVA en de vennootschappen waarover zij controle heeft, in handen heeft evenals het vastgoed waarop deze rechten betrekking hebben;
- de rechten die voortvloeien uit contracten krachtens dewelke een of meerdere goederen in vastgoedleasing worden gegeven aan Ascencio CVA en de vennootschappen waarover zij controle heeft, evenals het onderliggende vastgoed.

De expert voert zijn evaluatie uit overeenkomstig de nationale en internationale normen. De reële waarde wordt gedefinieerd overeenkomstig de IAS-norm 40 als de meest waarschijnlijke waarde die men redelijkerwijs

zou kunnen verkrijgen tussen partijen van goede wil die goed geïnformeerd zijn, in normale verkoopomstandigheden. Deze reële waarde wordt vervolgens berekend door de investeringswaarde te verminderen met een geraamd bedrag voor de mutatiekosten. Het geraamde bedrag voor de mutatiekosten is forfaitair vastgelegd op 2,5%.

De verliezen of winsten die voortvloeien uit de schommelingen van de reële waarde van een vastgoedbelegging, met inbegrip van de variatie die voortvloeit uit de aftrek van 25% toegepast bij wijze van mutatiekost, worden opgenomen in de resultatenrekening voor de periode waarin ze zich hebben voorgedaan, en worden toegewezen aan de beschikbaar reserves bij de uitkering van de winst.

### Waarderingsmethode toegepast door de expert

#### Volgens Jones Lang LaSalle :

Voor onze waarderingswerken werken we met de software « Circle Investment Valuer ». Als eerste methode hebben we een statische kapitalisatiebenadering aangenomen; onze tweede methode is een geactualiseerde cashflow. Bovendien voeren we een eenvoudige « sanity check » uit in termen van prijs per m<sup>2</sup>.

We hebben als huurwaarden geraamd de huren verkregen op de markt op de datum van de waardering (Geraamde Huurwaarde of GHW) gebaseerd op de verhuur van vergelijkbare oppervlakten en op concurrentiële goederen die te huur worden aangeboden. We hebben ons tevens gebaseerd op het professionele advies van collega's die actief zijn op de huurmarkt.

De statische kapitalisatie wordt uitgevoerd in de vorm van « Term and Reversion », waarvan de huidige inkomsten (gebaseerd op de contractuele huurprijzen) worden gekapitaliseerd tot het einde van het lopende contract, terwijl de GHW voor eeuwig wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. Immers, de waardering gebeurt in twee schijven in de tijd. Voor de handelshuurcontracten, ingeval de huurwaarde groter is dan de lopende huurprijs, hebben we het einde van het huurcontract als vervalddag genomen. We hebben niet geanticipeerd op de verhoging van de huurprijs om de drie jaar.

In bepaalde gevallen hebben we voor een « hardcore » benadering gekozen, wat betekent dat de GHW voor eeuwig wordt gekapitaliseerd, waarna wordt overgegaan tot herzieningen waarbij rekening zou worden gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun

waarde worden verhuurd, huurdering, enz. Deze twee methodes zijn volledig aanvaardbaar, maar vanuit ons standpunt geeft de « Term and Reversion » een waarde voor oppervlakten die worden verhuurd op basis van huurcontracten op lange termijn aan kwaliteitsvolle huurders, terwijl de « hardcore » methode niet zonder aanpassing meteen het « hardcore » rendement geeft op zeer subjectieve wijze.

Hierbij dient opgemerkt dat deze waarderingsmethode een multiplicator toepast op de huidige en toekomstige huurprijzen gebaseerd op de analyse van vergelijkbare verkochte goederen op de markt. De multiplicator fluctueert wegens de rendementen die worden geëist door de beleggers wanneer ze dat type goederen aankopen. Dat rendement weerspiegelt de intrinsieke risico's van de sector (toekomstige huurdering, kredietrisico, onderhoudsplicht, enz.). Wanneer er factoren zijn die ongebruikelijk en specifiek voor het goed zijn, wordt een expliciete correctie toegepast, zoals bijvoorbeeld:

- geen enkele recuperatie van lasten of taksen op een markt waarop het gebruikelijk is dat de huurder ze draagt;
- renovatie- of herstellingswerken die noodzakelijk zijn op de waarderingsdatum om een huurinkomen te waarborgen;
- uitzonderlijke kosten.

Het rendement weerspiegelt tevens de verwachtingen van de markt zoals de inflatie en de groei van de huurmarkt. Zodoende zijn de huurprijzen van de markt op de toekomstige vervalddag, wanneer een huurcontract bijvoorbeeld op vervalddag komt, in dat geval de huidige prijzen (zonder rekening te houden met de inflatie). Het is belangrijk om het verschil te begrijpen tussen deze « kapitalisatie » benadering en de methode van geactualiseerde cashflow waarbij de toekomstige groei en de inflatie expliciet zijn. Dat verschil heeft tot gevolg dat de actualiseringspercentages in een waardering van de geactualiseerde cashflows (DCF) hoger zijn dan de rendementen die worden gebruikt in een statische kapitalisatie.

De rendementen die in aanmerking worden genomen, zijn gebaseerd op het oordeel van de taxateurs in vergelijking met andere gerealiseerde verkopen. Het eerste vergelijkingspunt is het « equivalente » rendement, maar ook het initiële nettorendement en het rendement van de GHW. Het equivalente rendement kan worden gedefinieerd als het actualiseringspercentage dat, als het wordt

toegepast op alle vervroegde toekomstige cashflows (zonder de inflatie), de brutowaarde geeft (of liever de verkoopprijs in het kader van de analyse van een vergelijkbare transactie). De analyse van de vergelijkbare verkopen zal, in de mate van het mogelijke, gebeuren op basis van dezelfde methodologie als diegene die wordt gebruikt bij de waardering, maar er zal ook rekening worden gehouden met de verkopen waarvoor de beschikbare informatie niet zo'n minutieuze analyse mogelijk maakt; aangezien de enige informatie die vaak voorhanden is, het initiële rendement en de prijs per m<sup>2</sup> is. De taxateur zal zich laten leiden door zijn kennis van de werking van de actieve beleggers op de markt en de onderhandelingen die aan de gang zijn op de waarderingsdatum. Dat element is essentieel, aangezien voor beëindigde en als vergelijkingspunt geanalyseerde transacties, in het beste geval, reeds verschillende maanden verstreken zijn.

De marktfactoren die het rendement bepalen, zijn talrijk en verschillende factoren kunnen van belang zijn afhankelijk van het type kopers. Uiteindelijk is het het spel van vraag en aanbod op de beleggersmarkt dat de kopers in staat zal stellen om van een genereus rendement te profiteren of hen daarentegen zal dwingen om een lager rendement te aanvaarden of gewoonweg niet over te gaan tot de acquisitie van het goed.

De huidige markt wordt sterk beïnvloed door de kredietcrisis. Er werden weinig transacties uitgevoerd sinds midden september 2008, datum van het begin van de gebeurtenissen die de wereldmarkten door elkaar hebben geschud (bankroet van Lehman Brothers, nationalisering en dan verkoop van Fortis enz.). Een waardering is duidelijk een waardeoordeel uitgesproken op een bepaald moment en de waarden kunnen net zo goed stijgen als dalen. Dat is bovendien een van de redenen waarom de vastgoedrendementen hoger zijn dan de rendementen van de liquide financiële instrumenten.

De brutowaarde die voortvloeit uit de waardering, kan worden beschouwd als ons oordeel over de prijs die de koper bereid zou zijn te betalen voor dat goed, met inbegrip van de niet-recupereerbare transferkosten zoals de registratierechten. De nettowaarde is de overeenkomstige waarde zonder deze kosten (bijvoorbeeld als de transferkosten 10% bedragen, dan zou dat de brutowaarde gedeeld door 1.1 zijn.) Dat laatste cijfer is dan ons oordeel over de prijs die zou zijn opgenomen in een hypothetische verkoopovereenkomst en op basis waarvan de transferkosten zouden worden berekend. Voor de andere kosten die erbij zouden kunnen komen in een verkoopovereenkomst, zoals de kosten

van een advocaat of erelonen van agenten, wordt niets in mindering gebracht.

We hebben ook een advies opgenomen over de reële waarde die overeenstemt met de brutowaarde min 2,5% transferrechten.

#### **Uitgaven voor werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen**

De uitgaven die worden gedaan voor werkzaamheden met betrekking tot de vastgoedbelegging vallen ten laste van het operationele resultaat van de gebouwen, indien ze geen bron zijn van economische voordelen. Ze worden op het actief geboekt, indien ze de verwachte economische voordelen verhogen.

#### **Verkoop van vastgoedbeleggingen**

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging wordt opgenomen in de resultatenrekening van de periode onder de rubriek "Resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen", en wordt toegewezen aan het overgedragen resultaat bij de uitkering van het resultaat. De commissies die zijn betaald voor de verkoop van gebouwen, de transactiekosten en de verplichtingen die zijn onderschreven, maken integraal deel uit van het verlies of de winst die wordt gerealiseerd in het kader van de verkoop.

#### **Projectontwikkelingen**

Projectontwikkelingen zijn lopende werkzaamheden met het karakter van investeringen op gebouwen. Ze worden geboekt bij de aankoopprijs tot het einde van de werken.

Na afloop van de werken wordt het actief overgebracht in de rubriek vastgoedbeleggingen. Op de datum van de transfer wordt het verschil tussen de reële waarde en de kostprijs geboekt in de resultatenrekening.

#### **Interêsten**

De interesten die worden betaald in het kader van projectontwikkelingen en werkzaamheden met betrekking tot vastgoedbeleggingen, worden opgenomen als onkosten.

#### **G. ANDERE MATERIELE VASTE ACTIVA**

De andere materiële vaste activa dan het vastgoed, waarvan het gebruik beperkt is in de tijd, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde, verminderd met de lineaire afschrijvingen berekend op basis van de voorziene levensduur en de waardeverminderingen. Het gebouw dat wordt gebruikt door de Vennootschap, wordt gewaardeerd op haar reële waarde.

In de loop van het boekjaar waarin de investering is uitgevoerd, worden de afschrijvingen geboekt au prorata van het aantal maanden van gebruik van het actief.

Jaarlijkse afschrijvingspercentages:

Installaties machines en gereedschap: 20%

Meubilair: 10%

Computermateriaal: 33%

Standaardsoftware: 33%

Indien indicaties laten vermoeden dat een actief een potentieel waardeverlies heeft geleden, dan zal zijn boekwaarde worden vergeleken met zijn invorderbare waarde. Indien de boekwaarde groter is dan de invorderbare waarde, zal een specifiek waardeverlies worden geboekt.

Op het ogenblik van de verkoop of de bestemmingswijziging van materiële vaste activa, zullen de aanschaffingswaarden en desbetreffende afschrijvingen, of voor de gebouwen, hun reële waarde worden geschrapd van de balans, en worden de gerealiseerde meer- of minderwaarden geboekt in de resultatenrekening.

#### H. VLOTTENDE ACTIVA

De handelsvorderingen worden geëvalueerd op hun afgeschreven kostprijs, verminderd met de waardeverminderingen voor twijfelachtige of oninbare vorderingen. De kasbeleggingen worden geëvalueerd op hun aanschaffingswaarde of op de marktwaarde, indien die lager is. De toegevoegde kosten worden rechtstreeks op de resultatenrekening geboekt.

#### I. KAS EN KASEQUIVALENTEN

Kas en kasequivalenten omvatten de zichtrekeningen, de waarden in kas en de kortlopende beleggingen. Voorzover ze onderhevig zijn aan verwaarloosbare waardeschommelingen, worden ze gewaardeerd op hun nominale waarde.

#### J. EIGEN VERMOGEN

De instrumenten van eigen vermogen uitgegeven door de Vennootschap, worden geboekt op de ontvangen tegenwaarde, vrij van uitgiftekosten.

De dividenden worden pas geboekt nadat ze zijn goedgekeurd door de algemene vergadering van de Aandeelhouders.

#### K. VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- Ascencio CVA of een van haar filialen een (juridische of impliciete) verplichting moet vervullen, die voortvloeit uit een vroegere gebeurtenis;

- het waarschijnlijk is dat een kasuitgave zal nodig zijn om deze verplichting na te komen en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

De voorziening wordt bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen te actualiseren tegen een marktrentevoet en, in voorkomend geval, door het specifieke risico van de passiefpost weer te geven

#### L. HANDELSSCHULDEN

De handelsschulden worden gewaardeerd tegen hun afgeschreven kostprijs op de datum van de balans.

#### M. RENTEDRAGENDE LENINGEN

De Rentedragende leningen worden gewaardeerd tegen de ontvangen tegenwaarde, verminderd met de rechtstreeks boekbare kosten. Vervolgens worden ze geboekt tegen de afgeschreven kostprijs, waarbij het verschil tussen de kostprijs en de terugbetalingswaarde in de resultatenrekening wordt opgenomen over de periode van de lening, volgens de effectieve rentemethode.

#### N. OPBRENGSTEN

De opbrengsten omvatten de brutohuuropbrengsten en de opbrengsten uit diensten en het beheer van gebouwen. De huurkortingen en de huurvoordelen toegekend aan klanten worden erkend en afgetrokken van de huuropbrengsten over de duur van het huurcontract (deze duur wordt gedefinieerd als de periode tussen de datum van inwerkingtreding en de eerste opzeggingsdatum van het contract).

#### O. KOSTEN

Les coûts des services payés, y compris ceux supportés pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

#### P. COMMISSIES BETAALD AAN VASTGOEDMAKELAARS EN ANDERE TRANSACTIEKOSTEN

De commissies voor vastgoedverhuringen worden geboekt in de lopende uitgaven van het jaar.

De commissies betaald in het kader van de aankoop van gebouwen, de registratierechten, de notariskosten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als transactiekosten en zijn begrepen in de aankoopprijs van het gekocht gebouw.



## Q. BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvat de belasting van het jaar. De belasting op het resultaat wordt opgenomen in de resultatenrekening, behalve wanneer ze betrekking heeft op elementen die direct in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval worden ook de betrokken belastingen opgenomen in het eigen vermogen. De belasting van het jaar is de geraamde verschuldigde belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar tegen de belastingsvoet geldend op de datum van de balans, evenals elke correctie van fiscale schulden met betrekking tot vorige boekjaren.

De exit taks is de taks op de meerwaarde die voortvloeit uit de fusie van een vennootschap die niet het statuut heeft van Vastgoedbevak, met een Vastgoedbevak. Wanneer de vennootschap die niet het statuut heeft van een Vastgoedbevak, in de consolidatieperimeter komt, dan wordt de exit taks geïntegreerd als verworven passief en dus niet geregistreerd in de resultatenrekening. Elke aanpassing achteraf aan dat passief van exit taks wordt opgenomen in de resultatenrekening.

## TOELICHTING 2 : Belangrijkste bronnen van ramingonzekerheden en significante boekhoudkundige beoordelingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen of m.a.w. bijna alle activa van Ascencio wordt geschat door een onafhankelijk deskundige.

Anderzijds moest de Vennootschap niet overgaan tot significante beoordelingen bij de toepassing van haar boekhoudmethodes.

Dit zijn de doelstellingen van de vennootschap, wanneer ze haar eigen vermogen beheert:

- de continuïteit van de uitbating vrijwaren;
- de aandeelhouders voldoende rendement verschaffen.

## TOELICHTING 3 : Beheer van de financiële risico's

### Financierings- en renterisico

Alle kredieten zijn uitgedrukt in euro, de vennootschap neemt dus geen enkel wisselkoersrisico. Voor de kredieten waarvan de looptijd duidelijk is bepaald, worden de percentages contractueel vastgelegd voor de volledige duur van de kredieten. Daardoor blijft elke stijging van de rentevoeten zonder enig gevolg voor de schuldgraad van de vennootschap. Dat geldt voor de leasings en de investeringskredieten.

Het overeengekomen schuldgedeelte in de vorm van een voorschot met vaste termijn en die de voornaamste bron van financiering vormt (variabele rentevoet), blijft van zijn kant gevoeliger voor de evolutie van de rentevoeten; dekkingsinstrumenten maken het evenwel mogelijk om dat risico gevoelig te beperken afhankelijk van de marktopportunities en het risico dat de vennootschap bereid is te dragen.

### Kredietrisico

Het kredietrisico of tegenpartijrisico is het risico van verlies op een vordering of meer algemeen dat van een derde die zijn schuld niet tijdig aflost. Dat risico is uiteraard afhankelijk van drie parameters: het bedrag van de vordering, de waarschijnlijkheid van tekortkoming en het aandeel van de vordering dat zal worden geïnd in geval van tekortkoming.

Dat risico wordt drastisch beperkt doordat de huur over het algemeen vroeger wordt gevraagd en in het begin van de huurperiode wordt verstuurd (vaak per kwartaal vooraf) evenals door de hoedanigheid van de debiteuren.

### Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico op de mogelijkheid om een actief aan te kopen of door te verkopen. Indien een markt niet liquide is, loopt u het risico dat u geen koper vindt wanneer u dat wilt of geen verkoper wanneer u er echt een nodig hebt. Dat is een risico dat samenhangt met de aard van de onderliggende waarde (de gebouwen), maar ook met de kredietwaardigheid van de koper-verkoper.

## TOELICHTING 4 : Samenstelling en ontwikkeling van het patrimonium van Ascencio CVA

De samenstelling van het vastgoedpatrimonium van Ascencio CVA verliep als volgt:

### 1. Verrichtingen van fusie, splitsing en inbreng

Op 26 en 27 oktober 2006 keurden de aandeelhouders van de Vennootschap de hierna beschreven verrichtingen van fusie door opsorping, gedeeltelijke splitsing en inbreng in natura goed. In ruil voor deze verrichtingen heeft de Vennootschap 2.968.125 nieuwe aandelen uitgegeven. De datum van het boekhoudkundig van kracht worden van de fusies en splitsingen werd vastgesteld op 31 oktober 2006.

Verrichting	Aan de Vennootschap overgedragen nettoactief	Aantal uitgegeven aandelen
Gedeeltelijke splitsing van Trevista NV en Immo V.S.G	5.662,0	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 opsorping van Industriel 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
Fusie door opsorping van Amimmo NV, Lojefrac NV, Immotoll NV, Arti 13 NV, Filimomm NV, Devibel NV		
Gedeeltelijke splitsing van Gustave Mommaerts et Compagnie NV		
Inbreng in natura door de heer Jean-Claude de Meester de Ravenstein	12.325,0	252.200
Fusie door opsorping 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	35.950,0	735.637
Gedeeltelijke splitsing van Mecco Gossent NV	42.206,0	863.640
<b>TOTAAL</b>	<b>134.051,5</b>	<b>2.968.125</b>

Op het ogenblik van deze operaties werd een verschil van 4.289 tussen de investeringswaarde van de ingebrachte gebouwen voor de kapitaalsverhoging en de reële waarde berekend overeenkomstig de norm IAS 40 geboekt in de rubriek F van het passief, getiteld « Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen ».

## 2. Acquisitie van vastgoedvennootschappen

### DE VENNOOTSCHAP VERWIERF DE VOLGENDE VENNOOTSCHAPPEN :

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 Developement NV en L'Orchidée Plaza BVBA op 7 september 2007  
 LSI Retail NV , LSI Projects NV et Immatov NV op 9 november 2007

### WAARDE VAN DE AANGEHOUDEN GEBOUWEN

Op de datum van hun aankoop werden de gebouwen van elke vennootschap door de Vastgoedexpert als volgt geraamd ('actes en mains'):

Misa Belgique NV (mei 2006): 4.267 KEUR  
 Groep Lambert International NV (juni 2006): 5.622 KEUR

Le Cochet NV (september 2006): 8.595 KEUR  
 Jyp Immo NV (maart 2007 : 17.732 KEUR  
 Store Invest Development NV en Orchidée Plaza BVBA (september 2007): 11.923 KEUR  
 LSI Retail NV, LSI Projects NV, Immatov NV (november 2007): 35.803 KEUR

### DATA VAN DE FUSIES DOOR OPSLORPING

De vennootschappen Misa Belgique NV, Groupe Lambert International NV en Le Cochet NV werden opgeslorpt door Ascencio SCA op 10 januari 2007. De vennootschap Jyp Immo NV werd opgeslorpt door Ascencio CVA op 7 september 2007. De vennootschappen LSI Retail NV, LSI Projects NV, Immatov NV, Store Invest Development NV en L'Orchidée Plaza SPRL werden opgeslorpt op 22 september 2008.

Al deze overnames van vennootschappen is met bankschuld gebeurd.

Voor de overname van de portefeuille aangehouden door de vennootschappen LSI Retail NV, LSI Projects NV en Immatov NV, werd de effectief betaalde prijs berekend op basis van een investeringswaarde voor de gebouwen van 35.950 KEUR in totaal, ofwel een verschil van meer dan 147 KEUR in vergelijking met de investeringswaarde vastgelegd door de expert op het ogenblik van de overname, namelijk 35.803 KEUR. Voor de overname van de portefeuille aangehouden door de vennootschappen Store Invest Developement NV en Orchidée Plaza BVBA, werd de effectief betaalde prijs berekend op basis van een investeringswaarde voor de gebouwen van 11.334 KEUR

in totaal, ofwel een verschil van minder dan 589 KEUR in vergelijking met de investeringswaarde vastgelegd door de expert op het ogenblik van de overname, namelijk 11.923 KEUR

Voorzover de vennootschappen, overgenomen in de loop van het boekjaar, elk slechts enkele gebouwen bevatten.

De Vennootschap is van mening dat ze geen geïntegreerd geheel van activiteiten en activa vormen die beantwoorden aan de definitie van een groepering van ondernemingen (business combination) zoals gedefinieerd door de norm IFRS 3.

Deze vennootschappen werden geconsolideerd vanaf hun aankoopdatum.

### 3. Aankoop van gebouwen

De Vennootschap heeft 6 gebouwen overgenomen in de loop van het eerste boekjaar, afgesloten op 30 september 2007, voor een bedrag van 13.136 KEUR (kosten inbegrepen).

In de loop van dit boekjaar heeft de vennootschap 2 gebouwen overgenomen, verhuurd aan PRIMO voor een bedrag van 3.387 KEUR (kosten inbegrepen).

Alle overnames van deze vennootschappen zijn met bankschuld gebeurd.

#### TOELICHTING 5 : Sectorale informatie

De gebouwen werden opgesplitst op basis van hun bestemming (commercieel – andere).

Voorzover alle gebouwen die worden aangehouden door de vennootschap, in België gelegen zijn, is een informatie per geografische sector niet relevant

	HANDELSGEBOUWEN		ANDERE		BG NIET TOEWIJST		TOTAAL	
	30/09/08	30/09/207	30/09/08	30/09/207	30/09/08	30/09/207	30/09/08	30/09/207
<b>RESULTATENREKENING</b>								
Huurinkomsten en doorfacturering lasten	16 558	10 769	2 766	4 083	-	-	19 324	14 852
Vastgoedlasten per sector sector	-4 034	-3 751	-1 662	-999			-5 696	-4 750
Operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille	12 524	7 018	1 104	3 084			13 628	10 102
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van de vastgodebeleggingen	1 706	1 421	-782	2 534	-	-	924	3 955
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>14 230</b>	<b>8 439</b>	<b>322</b>	<b>5 618</b>			<b>14 552</b>	<b>14 057</b>
Financiële resultaat					-5 960	-1 963	-5 960	-1 963
Belastingen					-205	-167	-205	-167
Nettoresultaat							8 387	11 927
<b>BALANS</b>								
Activa								
Goodwill		457						457
Vastgoedbeleggingen	217 064	174 566	35 502	36 590			252 566	211 156
Projectontwikkelingen	455						455	
Andere materiële vaste activa					732	600	732	600
Financiële vaste activa	573	573			38	38	611	611
Vlottende activa					9 722	6 547	9 722	6 547
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>218 092</b>	<b>175 596</b>	<b>35 502</b>	<b>36 590</b>	<b>10 492</b>	<b>7 185</b>	<b>264 086</b>	<b>219 371</b>
Verplichtingen								
Eigen vermogen					152 824	151 572	152 824	151 572
Verplichtingen					111 262	67 799	111 262	67 799
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>					<b>264 086</b>	<b>219 371</b>	<b>264 086</b>	<b>219 371</b>

## TOELICHTING 6 : Goodwill

Saldo op 10 mei 2006	0
Goodwill vrijgemaakt bij de overname van JYP IMMO	457
Saldo op 30 september 2007	457
Impairment goodwill op 30 september 2008	-457
Saldo op 30 september 2008	0

Bij de overname van de vennootschap JYP-IMMO in maart 2007 is een goodwill voor een bedrag van 457 KEUR opgenomen in het actief van de balans bij de vaststelling van de geconsolideerde financiële staten op 30 september 2007; de statutaire zaakvoerder heeft inderdaad gemeend dat de toeslag, betaald in het kader van deze overname, zijn ultieme weerslag had in de waardering van de desbetreffende gebouwen, uitgevoerd door de vastgoedexpert. Voorzover de reële waarde zoals is vastgelegd door de onafhankelijke expert, werd opgetrokken op 30 september 2008 in vergelijking met de afsluiting van vorig boekjaar (reële waarde van 18.739 KEUR tegenover 17.300 op 30 september 2007), werd de goodwill die werd erkend in de loop van vorig boekjaar, geboekt voorzover hij voortaan is inbegrepen in de reële waarde van het gebouw.

## TOELICHTING 7 : Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

### 1. Vastgoedbeleggingen

Saldo op 10 mei 2006	0
Overnames	206 019
Variatie van de reële waarde	5 137
Saldo op 30 september 2007	211 156
Overnames van vastgodevennootschappen	37 048
Overnames van gebouwen	3 407
Verkopen (appartementen Jemeppe)	-245
Variation de la juste valeur	1 200
Saldo op 30 september 2008	252 566

De vastgoeddeskundige voert elke drie maanden een waardering uit van de vastgoedbeleggingen, in overeenstemming met de nationale en internationale normen (International Valuation Standards) evenals hun toepassingsmodaliteiten, met name inzake de waardering van de vastgoedBEVAKs. De reële waarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed

geinformeerde partijen, na aftrek van de transactiekosten. De investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren; noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven. Ze berust op de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw verminderd met de onderhoudskosten die ten laste zijn van de eigenaars. Het actualiseringspercentage hangt voornamelijk af van de actualiseringspercentages die worden vastgesteld op de investeringsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurders op het ogenblik van de waardering. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de daarop volgende periodes.

De reële waarde op 30 september 2008 werd bepaald op basis van expertises uitgevoerd door Jones Lang Lasalle op deze datum. De statutaire zaakvoerder is niet op de hoogte van feiten of gebeurtenissen die zouden kunnen doen denken dat deze waarde ingrijpende wijzigingen zou hebben ondergaan sinds de laatste waarderingsdag, maar blijft voorzichtig gezien de huidige context van economische crisis.

### 2. Projectontwikkelingen

Projectontwikkelingen zijn lopende werkzaamheden met het karakter van investeringen op verschillende gebouwen. Ze worden geboekt bij de aankoopprijs.

	30/09/08	30/09/07
Lopende werkzaamheden	455	0
Totaal	455	0

## TOELICHTING 8 : Andere materiële vaste activa

	Gebouw	Andere	Totaal
<b>Saldo op 10 mei 2006</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aankopen	599	366	965
Afschrijvingen		-299	-299
Variatie in de reële waarde van het gebouw gebruikt door Ascencio	-66		-66
<b>Saldo op 30 september 2007</b>	<b>533</b>	<b>67</b>	<b>600</b>
Aankopen	0	47	47
Afschrijvingen		-35	-35
Variatie in de reële waarde van het gebouw gebruikt door Ascencio	120		120
<b>Saldo op 30 september 2008</b>	<b>653</b>	<b>79</b>	<b>732</b>

De post « Gebouwen » vertegenwoordigt het gedeelte van het gebouw gelegen in de Avenue Jean-Mermoz te Gosselies gebruikt door de Vennootschap als kantoor.

Op 30 september 2008 wordt dit gebouw gewaardeerd op zijn reële waarde. Indien het was geraamd tegen de afgeschreven kostprijs, zou zijn nettoboekwaarde ongeveer 563 KEUR geweest zijn.

Geen enkel van deze activa is in pand gegeven.

## TOELICHTING 9 : Financiële vaste activa

	30/09/08	30/09/07
Langlopende kasbelegingen	573	573
Andere	38	38
<b>Totaal</b>	<b>611</b>	<b>611</b>

## TOELICHTING 10 : Langlopende handelsvorderingen

Op 30 september 2007 worden de handelsvorderingen als volgt opgesplitst :

	van 0 tot 30d	van 30d tot 60d	van 60d tot 90d	+ van 90d	TOTAAL
Handelsvorderingen	310	56	49	102	<b>517</b>

Op 30 september 2008 worden de handelsvorderingen als volgt opgesplitst :

	van 0 tot 30d	van 30d tot 60d	van 60d tot 90d	+ van 90d	TOTAAL
Handelsvorderingen	341	156	92	194	<b>783</b>

Op 30 september 2008 werd een bedrag van 40 KEUR (0 KEUR op 30 september 2007) geboekt als waardevermindering op handelsvorderingen.

## TOELICHTING 11 : Belastingsschulden en andere vlottende activa

	30/09/08	30/09/07
Te recupereren roerende voorheffingen	2 524	1961
Te recupereren vennootschapsbelasting	22	43
Te recupereren btw	3	35
Te recupereren registratierechten	0	14
Andere	0	8
Totaal	2 549	2 061

## TOELICHTING 12 : Overlopende rekeningen van het actief

	30/09/08	30/09/07
Over dragen lasten	19	20
Verworven opbrengsten	78	1
Vooraf betaalde interesten	0	2
Andere	0	13
Totaal	97	36

## TOELICHTING 13 : Kapitaal

Op 30 september 2008 bedraagt het maatschappelijk kapitaal 14.903 KEUR en wordt het vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen zonder aanduiding van nominale waarde. De uitgiftepremie's bedragen 126.554 KEUR.

Ingevolge de aftrek van de kosten van de kapitaalverhoging ten belope van 917 KEUR, bedragen het kapitaal en de uitgiftepremie's zoals opgenomen in de rekeningen opgesteld op 30 september 2008 respectievelijk 14.805 KEUR en 125.735 KEUR.

De evolutie van het aantal effecten tijdens het boekjaar is niet veranderd en kan als volgt worden samengevat:

Aantal aandelen bij de oprichting van de Vennootschap	2.500
Splitsing door 5 van het aandeel op 23 oktober 2006	10.000
Aandelen gecreëerd ter gelegenheid van de samenstelling van het patrimonium van de Vennootschap in 2006 zoals toegelicht in toelichting 4	2.968.125
Aantal aandelen op 30 september 2008	2.980.625

## TOELICHTING 14 : Reserves en overgedragen resultaten

	30/09/07	Resultaten Boekjaar	Mvts Boekjaar	Uitgekeerde divididen	30/09/08
Beschikbare reserves	3 658	0		0	3 658
Onbeschikbare reserves (var. waarde op gebouwen)	0	0	3 955	0	3 955
Mutatiekosten in mindering van het eigen vermogen gebracht	-4 289	0		0	-4 289
Waardevariatie op dekkingsinstrumenten	-264	0	264	0	0
Overgedragen resultaten	11 927	8 387	-3 955	-7 399	8 960
Totaal	11 032	8 387	264	-7 399	12 284

## TOELICHTING 15 : Nettoresultaat en dividend

De gewone algemene vergadering van 18 december 2007 heeft de uitkering goedgekeurd van het voorgestelde dividend, namelijk een totaalbedrag van 7.399 KEUR (wat overeenkomt met 2,48 EUR bruto per aandeel), dat op 20 december 2007 werd uitbetaald.

Het geconsolideerde nettoresultaat van het boekjaar is vastgelegd op 8.387 KEUR (11.927 KEUR op 30 september 2007). Een brutobedrag van 8.763 KEUR, ofwel 2,94 EUR per aandeel, zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van 16 december 2008 als vergoeding van het kapitaal op basis van het nettoresultaat afkomstig van de statutaire jaarrekeningen.

## TOELICHTING 16 : Financiële instrumenten

De vennootschap heeft twee financiële dekkingsinstrumenten onderschreven tegen het renterisico voor een totaalbedrag van 70.000 KEUR. Het gaat in beide gevallen om een instrument van het type 'IRS callable'.

bank het recht geeft om de dekking elk kwartaal te beëindigen of voort te zetten tot de eindvervaldag van het contract. Deze dekkingsinstrumenten worden geraamd op hun reële waarde na afloop van elk kwartaal zoals berekend door de financiële instellingen die de emittent is. Voorzover deze financiële instrumenten niet voldoen aan de voorwaarden die worden vereist door IAS 39 om het dekkingsverband vast te stellen (hedging), werd de waardevariatie (ofwel een totaalbedrag van 1.736 KEUR) geboekt in de resultatenrekening. Van die 1.736 KEUR stemt een bedrag van 264 KEUR overeen met de reële waarde van de IRS callable swap Fortis op 30 september 2007.

Type	Bank	Bedrag KEUR	Vervaldag IRS	Eind-Vervaldag	Rente	Modaliteiten	Reële waarde op 30/09/2008
IRS callable	Fortis	20 000	30/09/08	30/09/22	3,70%	call vanaf 01/10/2008	600
IRS callable	ING	50 000	30/06/11	30/06/18	4,35%	call vanaf 01/07/2011	1 136

Deze instrumenten bestaan uit een IRS (interest rate swap) waarmee een vaste rentevoet kan worden verkregen gedurende een bepaalde periode en een optie die begint te lopen aan het einde van diezelfde periode en die de

### Gevoeligheidsanalyse

In de veronderstelling dat de Bank Fortis haar optie om een einde te stellen aan de IRS callable voor een bedrag van 20.000 KEUR niet zou uitoefenen, zou een variatie van de kortlopende rentevoet met 1% een impact hebben van een bedrag van ongeveer 214 KEUR op de resultatenrekening.

## TOELICHTING 17 : Voorzieningen

Saldo op 10 mei 2006	0
Oprichting	145
Saldo op 30 september 2007	145
Overname	-87
Opbouw provisie	85
Saldo op 30 september 2008	143

## TOELICHTING 18 : Financiële verplichtingen

		Totaal	Vervallen binnen het jaar	Vervallen binnen 5 jaar	Vervallen binnen meer dan 5 ans
Voorschotten op vaste termijn (Roll Over)	30/09/08	91 405	0	91 405	0
	30/09/07	52 696	0	52 696	0
Investeringskredieten	30/09/08	1 188	229	754	205
	30/09/07	1 085	165	645	275
Financiële leasingschulden	30/09/08	5 077	565	3 089	1 423
	30/09/07	5 436	433	2 903	2 100
Saldo op 30 september 2008		97 670	794	95 248	1 628
Saldo op 30 september 2007		59 217	598	56 244	2 375

De schulden tegenover kredietinstellingen zijn voornamelijk met vlottende rentevoet, enkel een bedrag van 70.000 KEUR is gedekt door een dekkingsinstrument waarvan de modaliteiten zijn vermeld in toelichting 16.

De Vennootschap beschikt over een totale kredietlijn van 175.000 KEUR bij verschillende financiële instellingen. Deze lijnen zijn toegekend tot december 2011 voor 150.000 KEUR en tot juni 2014 voor 25.000 KEUR. Ze kunnen worden gebruikt in de vorm van een of meer voorschotten waarvan de renteperiodes 12 maanden niet mogen overschrijden. Op 30 september 2008 waren deze lijnen gebruikt tot een bedrag van 91.405 KEUR. De gemiddelde rentevoet van de afnames op deze lijnen bedroeg 4,7952% voor het boekjaar dat is afgesloten op 30 september 2008.

Het totaalbedrag van de langlopende financiële verplichtingen tegenover de kredietinstellingen, opgenomen in het passief van de balans, ofwel een bedrag van 92.364 KEUR, bestaat uit de som van de voorschotten op vaste termijn (91.405 KEUR) en beleggingskredieten (1.188 KEUR + 229 KEUR).

De beleggingskredieten en de leasings vinden hun oorsprong in de opgeslorpte filialen. De financiële leasingschulden hebben betrekking op verschillende vastgoedbeleggingen.

De verbintenissen van de Vennootschap op het vlak van financiële leasing betreffende die vastgoedbeleggingen voor de komende jaren kunnen als volgt worden samengevat:

Op 30 september 2007

	Minimum betalingen	Huidige waarde van de minimum betalingen
Bedragen verschuldigd voor de financiële leasingcontracten		
- op minder dan een jaar	753	433
- op meer dan een jaar, maar minder dan 5 jaar	3.940	2.903
- op meer dan 5 jaar	2.356	2.100
Min lasten van toekomstige renten	(1.613)	N/A
Min kortlopende schulden	(433)	
Langlopende schulden van financiële leasing	5.003	



Op 30 september 2008

	Minimum betalingen	Huidige waarde van de minimum betalingen
Bedragen verschuldigd voor de financiële leasingcontracten		
- op minder dan een jaar	863	565
- op meer dan een jaar, maar minder dan 5 jaar	4.031	3.089
- op meer dan 5 jaar	1.586	1.423
Min lasten van toekomstige renten	(1.403)	N/A
Min kortlopende schulden	(565)	
<b>Langlopende schulden van financiële leasing</b>	<b>4.512</b>	

Het gemiddeld gewogen percentage van deze schulden van financiële leasing bedraagt 5,87%. De marktwaarde van deze schulden van financiële leasing verschilt niet significant van hun boekwaarde op 30 september 2008.

### TOELICHTING 19 : Andere langlopende financiële verplichtingen

	30/09/08	30/09/07
Te betalen saldo van de aankooprijks van JYP Immo	286	573
Dekkingsinstrumenten bankrenten	1 736	264
Andere	55	81
<b>Totaal</b>	<b>2 077</b>	<b>918</b>

Het saldo van de aankooprijks van de effecten Jyp Immo is betaalbaar in maart 2009 tot een bedrag van 50%, de laatste betaling moet in maart 2012 worden uitgevoerd. Op deze schuld moet rente worden betaald.

### TOELICHTING 20 Andere langlopende verplichtingen

	30/09/08	30/09/07
Ontvangen huurwaarborgen	333	312
<b>Totaal</b>	<b>333</b>	<b>312</b>

### TOELICHTING 21 : Belastingsschulden

	30/09/08	30/09/07
Exit taks	5 792	5 144
Te betalen belastingen	485	32
Roerende voorheffing op vereffeningboni (filialen)	2 525	0
<b>Totaal</b>	<b>8 802</b>	<b>5 176</b>

## TOELICHTING 22 : Andere kortlopende verplichtingen

	30/09/08	30/09/07
Te betalen BTW	123	91
Sociales verplichtingen	84	50
Residuele verplichting JYP Immo	287	0
Verplichting tegenover de statutaire zaakvoerder Ascencio NV	574	0
Totaal	1 068	141

## TOELICHTING 23 : Overlopende rekeningen van het passief

	30/09/08	30/09/07
Over te dragen opbrengsten	67	606
Door te rekenen lasten	2	33
Andere	0	4
Totaal	69	643

## TOELICHTING 24 : Huurcontracten

De Vennootschap geeft haar vastgoedbeleggingen in gewone huur. De meeste huurcontracten houden een clause in volgens dewelke de huurprijzen jaarlijks worden aangepast aan de Belgische consumptieprijzenindex (« gezondheidsindex »).

Hoewel de huurgelden vooraf op driemaandelijks of zesmaandelijks basis betaalbaar zijn, wordt in het algemeen een provisie gevraagd voor de huurkosten en worden de taksen ten laste van de Vennootschap jaarlijks doorgefactureerd

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de niet-geïndexeerde toekomstige huurgelden die zeker tijdens de komende drie jaar zullen worden geïnd:

	30/09/08	30/09/07
Op minder dan een jaar	17.782	15.232
Op meer dan een jaar maar op minder dan vijf jaar	63.333	53.814
Op meer dan vijf jaar	119.732	111.746
Totaal	200.847	180.792

### Huurinkomsten

	30/09/08	30/09/07
Ontvangen huurgelden	14 188	11 089
Huur 'Groep Mestdagh'	3 076	2 636
Totaal	17 264	13 725

### TOELICHTING 25 : Recuperatie van de huurlasten

Voor de meeste huurders worden de huurlasten periodiek gefactureerd in de vorm van provisies en dus doorgerekend aan de huurders alvorens de Vennootschap ze daadwerkelijk op zich neemt. Er kan een lichte discrepantie zijn tussen de reëel gefactureerde lasten voor de huurders en diegene die daadwerkelijk ten laste worden genomen door de Vennootschap. De regularisatie gebeurt jaarlijks.

### TOELICHTING 26 : Technische kosten

	30/09/08	30/09/07
Herstellingen en onderhoud van gebouwen	735	262
Andere	1	1
<b>Totaal</b>	<b>736</b>	<b>263</b>

### TOELICHTING 27 : Beheerkosten vastgoed

	30/09/08	30/09/07
Zaakvoeringskosten	574	554
Bezoldigingen en lonen	555	323
Werkingskosten	46	210
Andere	0	66
<b>Totaal</b>	<b>1 175</b>	<b>1 153</b>

(waarin een bedrag van 341 KEUR in toelichting 29 in 2997)

### TOELICHTING 28 : Andere vastgoedkosten

	30/09/08	30/09/07
Verzekeringen	140	108
Regularisatie verplichting	43	0
Provisie voor betaling vergoeding	85	0
Andere	2	253
<b>Totaal</b>	<b>270</b>	<b>361</b>

## TOELICHTING 29 : Algemene kosten

	30/09/08	30/09/07
Erelonen advocaten	152	317
Erelonen op dossiers die worden onderzocht	122	0
Erelonen studiebureaux	71	108
Erelonen Vastgoeddeskundige en Technische expert	254	149
Erelonen commissarissen	43	48
Erelonen notarissen	94	115
Boekhoudkundige en fiscale erelonen	73	392
Erelonen CFO	149	120
Taksen beleggingsintelleigen, bijdragen CBFA, enz	134	123
Pers, media, publicaties, documentatie	87	0
Energie gebouwen (elektriciteit, water, gas, stokolie)	457	0
Andere	162	295
<b>Totaal</b>	<b>1 798</b>	<b>1 667</b>

## TOELICHTING 30 : Detail andere kosten en operationele opbrengsten

	30/09/08	30/09/07
Doorrekening van diverse kosten	154	45
Overname provisie risico BTW	87	0
Recuperatie BTW (reële toewijzing)	20	0
Recuperatie bij de verzekeringsmaatschappijen	16	0
Vergoeding ontvangen voor vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst	114	0
Betwiste en gerecupereerde roerende voorheffingen	29	0
Correctie winstdeelname van de zaakvoerder (teveel ontvangen op vorig bokejaar)	40	0
Regularisaties diverse rekeningen leveranciers	34	0
Andere diverse opbrengsten	26	12
Waardeverminderingen op schulvorderingen	-41	0
Andere diverse lasten	-95	-221
Registratierechten	0	-22
<b>Totaal</b>	<b>384</b>	<b>-186</b>

## TOELICHTING 31 : Detail Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen

	30/09/08	30/09/07
Meerwaarde op verkoop vastgoedbeleggingen	61	0
<b>Totaal</b>	<b>61</b>	<b>0</b>

### TOELICHTING 32 : Detail Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	30/09/08	30/09/07
Variatie van de reële waarde van de gebouwen	1 320	3 955
Afschrijving goodwill JYP Immo	-457	
<b>Totaal</b>	<b>863</b>	<b>3 955</b>

Zie toelichting 6 in verband met de afschrijving die werd geregistreerd op de goodwill in verband met Jyp Immo.

### TOELICHTING 33 : Financiële opbrengsten

	30/09/08	30/09/07
Interesten op leningen	335	32
<b>Totaal</b>	<b>335</b>	<b>32</b>

### TOELICHTING 34 : Financiële lasten

	30/09/08	30/09/07
Interesten op leningen	4 525	1 967
<b>Totaal</b>	<b>4 525</b>	<b>1 967</b>

### TOELICHTING 35 : Andere financiële lasten

	30/09/08	30/09/07
Bank-en commissiekosten	28	28
Variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten	1 736	0
Andere	6	0
<b>Totaal</b>	<b>1 770</b>	<b>28</b>

### TOELICHTING 36 : Belastingen

	30/09/08	30/09/07
Courante belastingen opgeslorpte filialen	286	167
Recuperatie van belastingen van opgeslorpte filialen	-81	0
<b>Totaal</b>	<b>205</b>	<b>167</b>

	30/09/08	30/09/07
Resultaat voor belastingen	8.592	12.094
Resultaat vrij van belastingen door fiscaal stelsel dat van toepassing is op de Vastgoedbevaks	(7.750)	(11.603)
Belastbaar resultaat	842	491
Belasting tegen percentage van 33,99%	286	167

Op 30 september 2008 heeft de Vennootschap belastingverliezen van ongeveer 1.950. Door het fiscale statuut dat de Vennootschap geniet, geen enkele actieve uitgestelde belasting opgenomen.

### TOELICHTING 37 : Resultaat per aandeel

Het basisresultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat van het boekjaar (teller) te delen door het gemiddelde gewogen aantal aandelen in omloop tijdens het boekjaar (noemer).

Het verwaterd resultaat per aandeel is identiek, aangezien de Vennootschap niet over verwateringsinstrument beschikt.

	30/09/08	30/09/07
Resultaat van het boekjaar (teller)	8.387	11.927
Gemiddeld gewogen aantal aandelen in omloop (noemer)	2.980.625	2.980.625
Resultaat per aandeel (basis en verwaterd) (EUR)	2,81	4,00

### TOELICHTING 38 Informatie met betrekking tot de verbonden partijen

Onderstaande tabel geeft alle transacties weer met de partijen die verbonden zijn met Ascencio CVA.

	Boekjaar	Aankopen diensten	Huur-inkomsten	Financiële lasten
<b>Aandeelhouders en vennootschappen verbonden met de aandeelhouders</b>				
Fortis Banque	30/09/08	27		3.654
	30/09/07	448		1.644
Fortis Insurance Belgium	30/09/08		11	
	30/09/07		93	
Mestdagh NV	30/09/08		3.076	
	30/09/07		2.636	
Equilis NV	30/09/08	184	35	
	30/09/07	183		
Andere aandeelhouders	30/09/07		382	
<b>Andere verbonden vennootschappen</b>				
H&B Management NV	30/09/07	74		

Op 30 september 2008 worden de openstaande saldi tegenover deze verbonden partijen als volgt gespecificeerd:

	Boekjaar	Kortlopende vorderingen	Kortlopende verplichtingen
<b>Actionnaires et sociétés liées aux actionnaires</b>			
Fortis Banque	30/09/08 30/09/07		297
Fortis Insurance Belgium	30/09/08 30/09/07	36	
Fremespar NV	30/09/08 30/09/07		76 76
Equilis NV	30/09/08 30/09/07		183
Andere aandeelhouders	30/09/08 30/09/07	36	

### TOELICHTING 39 : Vergoeding

De vergoeding van Ascencio NV, statutaire zaakvoerder, is vastgelegd op 4% van het uitkeerbaar bedrag, ofwel 350 voor het afgelopen boekjaar. Dat bedrag wordt uitbetaald na afloop van de algemene vergadering van de vennootschap.

Bovendien worden de zitpenningen die door Ascencio NV worden betaald aan haar bestuurders voor hun aanwezigheid op de zittingen van de Raad en het Auditcomité, opgetrokken tot 23,5 KEUR voor het afgelopen boekjaar. Deze bedragen worden door Ascencio NV doorgefactureerd aan de Vennootschap.

Tot slot is de vergoeding van de effectieve bedrijfsleiders van de Vennootschap, de BVBA Carl Mestdagh en Mijnheer Jean-Marc Deflandre, respectievelijk opgetrokken tot 200 en 123 KEUR (exclusief btw) voor het afgelopen boekjaar.

### TOELICHTING 40 : Dochtervennootschappen

Naam	Rechtstreekse deelneming
Etudibel SA	100%

### TOELICHTING 41 : Erelonen van het college van de commissarissen en de personen waarmee ze verbonden zijn

Bezoldigingen van het college van de commissarissen	
Deloitte Bedrijfsrevisoren	17.725 EUR
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren	17.725 EUR
Oprichtingen van belastingsadvies uitgevoerd door vennootschappen verbonden met de commissaris (Deloitte)	88.485 EUR

Alle bedragen zijn uitgedrukt in EUR exclusief BTW

### TOELICHTING 42 : Gebeurtenis die zich heeft voorgedaan na de afsluitingsdatum

Sinds 13 oktober 2008 zijn de aandelen van de vennootschap ook genoteerd op de beurs Euronext Parijs. Deze notering op Euronext Parijs zal de vennootschap een grotere zichtbaarheid verlenen op de Europese financiële markten. Ze zal de Vennootschap tevens in staat stellen om, onder bepaalde voorwaarden, het statuut te vragen van beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap (société d'investissements immobiliers cotée of « SIIC »).

# Verlag van het College van de Commissarissen

## VERSLAG VAN HET COLLEGE VAN COMMISSARISSEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE AANDEELHOUDERS VAN CVA ASCENCIO VASTGOEDBEVAK OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 SEPTEMBER 2008

### AAN DE ZAAKVOERDER,

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

### Verklaring zonder voorbehoud over de geconsolideerde jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de CVA Ascencio Vastgoedbevak en haar dochteronderneming ("de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 september 2008, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans afgesloten op 30 september 2008, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde kasstroomoverzicht en het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor het boekjaar afgesloten op deze datum, alsook de bijlagen met het overzicht van de belangrijkste waarderingsregels en andere toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt K€ 264.086 en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van K€ 8.387.

### 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 het College van Commissarissen

Het is onze 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 van de 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 de voormelde controlenormen hebben wij controleprocedures aangewend om bewijselementen te verkrijgen in verband met de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De keuze van deze procedures hangt af van onze beoordeling alsook van onze inschatting van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening grote afwijkingen bevat als gevolg van fraude of het maken van fouten.

In het kader van deze risicobeoordeling 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 controleprocedures te bepalen, maar niet om een oordeel te geven over de effectiviteit van de interne controle van de Groep. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige schattingen gemaakt door de Groep, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening, als geheel beoordeeld. Ten slotte hebben wij van de Zaakvoerder en van de verantwoordelijken van de Groep de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen 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 op 30 september 2008 een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep per 30 september 2008, en van zijn resultaten en kasstromen voor het boekjaar afgesloten op die datum, in overeenstemming met de IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie, en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

## Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerd jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de Zaakvoerder.

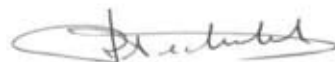
Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het beheersverslag 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, alsook van hun positie, hun voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op hun toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

24 november 2008

Het college van Commissarissen

DELOITTE Bedrijfsrevisoren  
SC s.f.d. SCRL  
Vertegenwoordigd door



Rik NECKEBROECK  
Venoot

ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren  
SCC  
Vertegenwoordigd door



Philippe PIRE  
Venoot

# Statutaire jaarrekeningen

De statutaire rekeningen worden samengevat in toepassing van het artikel 105 van het Vennootschapswetboek.

Het college van de commissarissen heeft de statutaire rekeningen van Ascencio CVA op 30 september 2008 zonder voorbehoud geattesteerd.

## Statutaire balans

(x 1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
<b>ACTIVA</b>		
<b>I Vaste activa</b>		
A Goodwill	0	457
B Immateriële vaste activa		
C Vastgoedbeleggingen	252.566	198.936
D Projectontwikkelingen	455	
E Andere materiële vaste activa	732	600
F Financiële vaste activa	611	611
G Vorderingen financiële leasing		
H Financiële deelnemingen		6.261
I Handelsvorderingen en andere vaste activa		
J Uitgestelde belastingen – activa		
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>254.364</b>	<b>206.865</b>
<b>II Vlottende activa</b>		
A Activa bestemd voor verkoop		
B Financiële vlottende activa		5.064
C Vorderingen financiële leasing		
D Handelsvorderingen	783	466
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.549	1.969
F Kas en kasequivalenten	6.293	3.902
G Overlopende rekeningen	95	36
<b>Totaal Vlottende activa</b>	<b>9.720</b>	<b>11.437</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>264.084</b>	<b>218.302</b>

(x 1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I Eigen vermogen</b>		
A Kapitaal	14.805	14.805
B Uitgiftepremie	125.735	125.735
C Eigen aandelen		
D Reserves	7.613	3.658
E Resultaat	8.958	11.924
Overgedragen resultaat – vorige boekjaren	570	
Resultaat van het boekjaar	8.388	11.924
F Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.289	-4.289
G Variation de la juste valeur d’actifs et de passifs financiers	0	-264
H Wisselkoersverschillen		
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>152.822</b>	<b>151.569</b>
<b>II Verplichtingen</b>		
<i>Langlopende verplichtingen</i>		
A Voorzieningen	143	145
B Langlopende financiële schulden		
- Kredietinstellingen	92.364	53.616
- Financiële leasing	4.512	5.003
C Andere langlopende financiële verplichtingen	2.077	918
D Handelsschulden en andere langlopende schulden		
E Andere langlopende verplichtingen	333	312
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen		
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>99.429</b>	<b>59.994</b>
<i>Kortlopende verplichtingen</i>		
A Voorzieningen		
B Kortlopende financiële schulden		
- Kredietinstellingen	229	165
- Financiële leasing	565	433
C Andere kortlopende financiële verplichtingen		
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
- Handelsschulden	950	1.047
- Exit taks en vennootschapsbelasting	8.802	4.120
- Andere	1.068	142
E Andere kortlopende verplichtingen	150	194
F Overlopende rekeningen	69	638
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>11.833</b>	<b>6.7039</b>
<b>Totaal Verplichtingen</b>	<b>111.262</b>	<b>66.733</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>264.084</b>	<b>218.302</b>

## Statutaire resultatenrekening

(x 1.000 EUR)	30/09/2008	30/09/2007
I Huurinkomsten	14.643	12.111
II Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
III Met huur verbonden kosten		
<b>Nettohuurresultaat (I+II+III)</b>	<b>14.643</b>	<b>12.111</b>
IV Recuperatie van vastgoedkosten	0	
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de verhuurder op verhuurde gebouwen	1.823	964
VI Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.776	-966
VIII Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		
<b>Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>	<b>14.690</b>	<b>12.109</b>
IX Technische kosten	-736	-253
X Commerciële kosten		
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		
XII Beheerkosten vastgoed	-1.175	-812
XIII Andere vastgoedkosten	-258	-361
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.169</b>	<b>-1.426</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>	<b>12.521</b>	<b>10.683</b>
XIV Algemene kosten	-1.756	-1.696
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	1.519	354
<b>Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>	<b>12.304</b>	<b>9.341</b>
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	61	
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		
XVIII Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.873	3.955
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-2	376
<b>Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)</b>	<b>14.236</b>	<b>13.672</b>
XIX Financiële opbrengsten	333	12
XX Interestkosten	-4.493	-1.740
XXI Andere financiële kosten	-1.769	-18
<b>Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)</b>	<b>-5.929</b>	<b>-1.746</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>8.307</b>	<b>11.926</b>
XXII Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie		
XXIII Vennootschapsbelasting	81	-2
XXIV Exit taks		
<b>Belastingen (XXII+XXIV)</b>	<b>81</b>	<b>-2</b>
<b>Nettoresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XIV)</b>	<b>8.388</b>	<b>11.924</b>
Aantal gewone aandelen in omloop	2.980.625	2.980.625
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,81	4,00



Permanent  
document

# Algemene inlichtingen

## Firmanaam

Ascencio is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal of openbare Vastgoedbevak naar Belgisch recht.

## Zetel van de vennootschap

De maatschappelijke zetel is gevestigd in de avenue Jean Mermoz 1 gebouw H bus 4 in 6041 Gosselies.

Hij kan door eenvoudige beslissing van de zaakvoerder worden overgebracht naar elke plaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of in het Franse taalgebied in België.

## Register van Rechtspersonen

Ascencio is ingeschreven in het Register van Rechtspersonen van Charleroi onder het nummer 0881.334.476.

## Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

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

## Duur

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd.

## Maatschappelijk kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de Vastgoedbevak is vastgesteld op 14.903.125 EUR en wordt vertegenwoordigd door 2.980.625 aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Deze aandelen zijn volledig volstort.

## Doel van de vennootschap

De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed en de belegging in dergelijk goed.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook zakelijke rechten op deze onroerende goederen;
- aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
- optierechten op onroerende goederen;
- rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst zoals bedoeld in artikel 31 of in artikel 29 van de Wet van 20 juli 2004;
- vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 44 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks;
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks.



De vennootschap mag, zowel in België als in het buitenland, elke handeling verrichten die nodig of nuttig is voor het verwezenlijken van haar doel of die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met dit doel, overeenkomstig de wetgeving van toepassing op Vastgoedbevaks en de statuten. Zij mag met name, zowel in België als in het buitenland, overeenkomstig de wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks en de onderhavige statuten:

- a) elke commerciële of financiële handeling verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met vastgoed (zoals hierboven gedefinieerd), ondermeer de aankoop, de verkoop, de ruil, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer van dergelijke goederen of het vormen van zakelijke rechten op deze goederen;
- b) aandelen, deelbewijzen of belangen verwerven of afstaan (ondermeer door aankoop, ruil of verkoop of door middel van een inbreng in contanten of in natura, van een fusie, van een splitsing of van een inschrijving) in alle bestaande of op te richten vastgoedvennootschappen of ondernemingen en dergelijke aandelen, deelbewijzen of belangen aanhouden;
- c) onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen en, ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven;
- d) leningen aangaan;
- e) hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed;
- f) kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming of een gemeenschappelijke dochteronderneming van de vennootschap;
- g) alle intellectuele rechten uitbaten die nuttig of nodig zijn voor de verwezenlijking van haar doel;
- h) ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan onroerende goederen, en liquiditeiten aanhouden met dien verstande dat (i) deze beleggingen gediversifieerd moeten zijn om een goede spreiding van het risico te verzekeren en beantwoorden aan de criteria bedoeld in artikel 5.2 van de statuten, dat (ii) het in bezit houden van roerende waarden verenigbaar

moet zijn met het beleggingsbeleid van de vennootschap en dat (iii) de liquiditeiten in alle munten kunnen gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, op termijn of door elk instrument van de geldmarkt vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie. De beleggingen in roerende waarden moeten bovendien uitgevoerd worden overeenkomstig criteria vastgelegd door de Wet van 20 juli 2004 et haar uitvoeringsbesluiten en deze roerende waarden moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Unie of verhandelbaar zijn op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van een Lidstaat van de Europese Unie.

Overeenkomstig artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 mag de vennootschap niet optreden als vastgoedpromotor.

## Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 oktober en sluit af op 30 september.

## De Vastgoedbevak

Het statuut van Vastgoedbevak wordt geregeld door de referenties naar de wet van 20 juli 2004 evenals door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot Vastgoedbevaks.

De Vastgoedbevak moet erkend zijn door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen als een instelling voor collectieve belegging en, met het oog daarop, moet ze beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

- ze moet de vorm hebben van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen;
- haar activiteit beperkt zich tot beleggingen in de categorie van het vastgoed en in tweede instantie in beleggingen in effecten of liquide middelen;



- ze kan niet optreden als vastgoedpromotor;
- ze beantwoordt aan de strikte regels op het vlak van belangenconflicten;
- de deelbewijzen van de Vastgoedbevak zijn beursgenoteerd;
- de gebouwen worden per kwartaal geboekt op hun reële waarde door onafhankelijke vastgoedexperts;
- geen enkel vastgoedgeheel mag meer dan 20% van het totaal van het actief uitmaken;
- de schuldratio op het totaal van de activa is beperkt tot 65%;
- ze kan niet meer dan 40% van de waarde van de gebouwen of 75% van een enkel gebouw hypothekeerders of als borg geven;
- de nettoresultaten worden vrijgesteld van belastingen en minstens 80% moet worden uitgekeerd;
- een roerende voorheffing van 15% wordt ingehouden bij de uitkering van het dividend.

De vennootschappen die fuseren met een Vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een liquidatieheffing, de zogenaamde exit taks, op het reële verschil van het maatschappelijke tegoed en de nettobelastingswaarde van dat tegoed tegen een percentage van 16,5%, verhoogd met de aanvullende crisisbijdrage van 3%, ofwel 16,995% in totaal.

### Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden ingezien

De statuten van de CVA en de NV kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Charleroi en op de maatschappelijke zetel van de Vastgoedbevak, gevestigd in de Avenue Jean Mermoz 1 Bâtiment H, Bus 4, in 6041 Charleroi.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en kunnen worden geraadpleegd op de Griffie van de Rechtbank van Koophandel van Charleroi.

Jambes :  
Rue de la Poudrière 14..

De bijeenroepingen voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen evenals op de website [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

De Jaarrekeningen en de desbetreffende verslagen worden elk jaar opgestuurd naar de nominatieve aandeelhouders evenals naar al wie gevraagd heeft om ze te ontvangen.

Alle perscommuniqués en andere financiële informatie wordt overgemaakt aan de financiële pers, aan Euronext en is ook beschikbaar op de website [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

De andere documenten die toegankelijk zijn voor het publiek en in het prospectus worden vermeld, kunnen worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel van Ascencio CVA.





# Statuten van Ascencio CVA

ASCENCIO «vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, verkort « Vastgoedbevak naar Belgisch recht » bestaande in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen te B-6041 Gosselies, avenue Jean Mermoz, 1 boîte 4 Ondernemingsnummer: 0881.334.476 RPM Charleroi  
GECOÖRDINEERDE STATUTEN dd.20 november 2007

Opgericht onder de maatschappelijke naam RETAIL IMMO, volgens akte verleden voor notaris Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, de tiende mei tweeduizend en zes, gepubliceerd via uittreksels in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, op de vierentwintigste van dezelfde maand, onder het nummer 06087799.

Waarvan de statuten herschreven zijn om ze te conformeren aan haar statuut van vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort « Vastgoedbevak naar Belgisch recht » volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, met tussenkomst van notaris Olivier Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), op drieëntwintig oktober tweeduizend en zes, dat met name de huidige maatschappelijke naam vastlegt en bij uittreksels gepubliceerd werd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertien november van dat jaar onder het nummer 06170625, en vervolgens gewijzigd volgens negentien processen-verbaal opgemaakt door notaris Louis-Philippe Marcelis te Brussel, met tussenkomst van notaris Olivier Vandenbroucke te Lambusart (Fleurus), op zesentwintig en zevenentwintig oktober tweeduizend en zes, alle gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van dertig november van dat jaar onder de nummers 06179102, 06179101, 06179100, 06179099, 06179098, 06179097, 06179096, 06179095, 06179094, 06179093, 06179092, 06179091, 06179090, 06179089, 06179088, 06179087, 06179086, 06179085 en 06179084.

Statuten sedertdien gewijzigd:

- volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Olivier Vandenbroucke in Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van notaris Gérald Snyers d'Attenhoven, geassocieerd notaris verblijvende te Brussel, op tien januari tweeduizend en zeven, waarvan de procedure voor publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad loopt.
- volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Olivier Vandenbroucke in Lambusart (Fleurus), met tussenkomst van notaris Louis-Philippe Marcéls, geassocieerd notaris verblijvende te Brussel, op twee februari tweeduizend en zeven, waarvan de

procedure voor publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad loopt.

- volgens proces-verbaal opgemaakt door notaris Olivier Vandenbroucke in Lambusart (Fleurus) op twintig november tweeduizend en zeven, waarvan de procedure voor publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad loopt.

## **TITEL I – AARD VAN DE VENNOOTSCHAP – VENNOTEN- HANDELSNAAM – BENAMING- MAATSCHAPPELIJKE ZETEL – DUUR - DOEL**

### Artikel 1 : Aard - Benaming

De vennootschap wordt opgericht in de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen.

Zij wordt genoemd « Ascencio ».

De vennootschap is onderworpen aan de regeling voor investeringsmaatschappijen met vast kapitaal, de zogenaamde « openbare BEVAK naar Belgisch recht » bedoeld bij artikel 19 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna « de wet van twintig juli tweeduizend en vier » genoemd).

In de benaming van de BEVAK alsook in alle documenten die zij uitgeeft, moet de vermelding « Vastgoedinvesteringsmaatschappij met vast kapitaal naar Belgisch recht » of « Openbare BEVAKI naar Belgisch recht » vermeld staan of moet de benaming onmiddellijk door deze woorden worden gevolgd.

De vennootschap opteert voor de beleggingscategorie die bedoeld is in artikel 7, alinea 1, 5° (onroerende goederen) van de wet van twintig juli tweeduizend en vier. Zij valt onder toepassing van de wet van twintig juli tweeduizend en vier betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna “wet van twintig juli tweeduizend en vier” genoemd) en onder het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedBEVAKs (hierna “Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig” genoemd) of onder het koninklijk besluit dat dit koninklijk besluit na de vankrachtwording ervan zal vervangen.

De maatschappij doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Vennootschapswetboek.

## Artikel 2 : Commanditaire vennoten - aandeelhouders

De vennootschap bestaat uit twee categorieën vennoten:

1. de naamloze vennootschap Ascencio met maatschappelijke zetel te 6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder ondernemingsnummer 0881.160.173, commanditaire vennoot en onbeperkt en hoofdelijk aansprakelijk voor alle verbintenissen van de vennootschap.
2. de commanditaire vennoten, die de hoedanigheid van aandeelhouder hebben en van wie de aansprakelijkheid beperkt is tot hun inbreng en zonder hoofdelijkheid.

## Artikel 3 : Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke zetel is gevestigd aan de avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4 te B-6041 Charleroi (Gosselies). Hij kan bij eenvoudige beslissing van het zaakvoerderschap naar eender welke andere plaats in het Brussels hoofdstedelijk Gewest of in het Franstalig Gewest van België worden overgeheveld; het zaakvoerderschap beschikt over alle bevoegdheden om de daaraan verbonden wijziging van de statuten authentiek te laten vaststellen.

De vennootschap kan bij beslissing van het zaakvoerderschap administratieve zetels, exploitatiezetels of bijhuizen vestigen in België of in het buitenland.

De vennootschap zal haar centrale administratie in België moeten houden.

## Artikel 4 : Doel

1. De vennootschap heeft als hoofddoel de collectieve belegging van financiële middelen van het publiek in vastgoed (in de zin van artikel 2,4° van het koninklijk besluit van 10 april 1995) en het investeren in zulk goed.

Onder vastgoed moet worden verstaan :

- a) vastgoed zoals bepaald in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek alsook de zakelijke rechten op gebouwen;
- b) de stemgerechtigde aandelen uitgegeven door gelieerde vastgoedmaatschappijen;
- c) de optierechten op gebouwen;
- d) de deelbewijzen van andere vastgoedbeleggingsinstellingen uit de lijst bedoeld in artikel 31 of artikel 129 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;
- e) de vastgoedcertificaten bedoeld bij artikel 44 van het

Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks;

- f) de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij één of meerdere goederen aan de vennootschap in financieringshuur worden gegeven;
  - g) alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die beantwoorden aan de definitie van vastgoed zoals bepaald in de reglementering die voor Vastgoedbevaks geldt,
2. De vennootschap kan, zowel in België als in het buitenland, alle handelingen stellen die voor de realisatie van haar maatschappelijk doel nodig of nuttig zijn of er rechtstreeks of onrechtstreeks verband mee houden, conform de op de Vastgoedbevaks toepasselijke reglementering en conform deze statuten. Bepaaldelijk kan zij, in België zowel als in het buitenland, in overeenstemming met de op de Vastgoedbevaks toepasselijke reglementering en met deze statuten:
    - a) eender welke commerciële of financiële verrichting doen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met vastgoed (zoals hierboven bepaald), en met name aankoop, verkoop, inbreng, ruil, renovatie, inrichting, verhuring, onderverhuring of beheer van zulk goed of de vestiging van eender welk zakelijk recht op zulk goed,
    - b) aandelen, deelbewijzen of belangen in eender welke bestaande of nog te creëren vastgoedvennootschap of vastgoedonderneming verwerven en overdragen (met name d.m.v. aankoop, ruil of verkoop of inbreng in contanten of in natura, door fusie, splitsing of intekening) en zulke aandelen, deelbewijzen of belangen in bezit houden;
    - c) gebouwen in leasing nemen, mét of zonder koopoptie en, in bijkomende orde, onroerende goederen in leasing geven, eveneens mét of zonder koopoptie;
    - d) leningen aangaan,
    - e) hypotheeken of andere zekerheden of garanties verstrekken in het kader van de financiering van vastgoed;
    - f) kredieten verstrekken aan een dochter of een gemeenschappelijke dochter van de vennootschap en zich borg stellen voor zulke dochter;
    - g) eender welk intellectueel recht in bezit hebben dat nuttig of noodzakelijk is voor de realisatie van haar maatschappelijk doel;
    - h) in bijkomende orde of tijdelijk investeren in niet-vastgoedwaarden en liquiditeiten aanhouden met dien verstande (i) dat die beleggingen gediversifieerd moeten zijn i.v.m. een adequate risicospreiding en moeten beantwoorden aan de criteria bedoeld bij artikel 5.2 van deze statuten, (ii) dat het bezit van effecten verenigbaar moet zijn met de realisatie van het beleggingsbeleid van de vennootschap en (iv)

dat de liquiditeiten mogen worden aangehouden in eender welke munt in de vorm van zichtdeposito's, termijndeposito's of eender welk ander geldmarktinstrument dat vlot mobiliseerbaar is. Beleggingen in effecten moeten bovendien verricht worden conform de voorwaarden vastgesteld in de wet van twintig juli tweeduizend en vier en conform de bijbehorende uitvoeringsbesluiten en deze roerende waarden moeten ingeschreven zijn in de notering op een effectenbeurs van een lidstaat van de Europese Unie of verhandelbaar zijn op een regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke gereguleerde markt van een lidstaat van de Europese Unie waarvan de liquiditeit gegarandeerd is.

3. Conform artikel 48 van het koninklijk besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig kan de vennootschap niet als vastgoedontwikkelaar optreden.

#### Artikel 5 : Spreiding van de investeringen - Beleggingsbeleid

1. De activa van de vennootschap worden geïnvesteerd in vastgoed zoals bepaald bij artikel 4 van deze statuten. Deze vastgoedbeleggingen betreffen overwegend commerciële gebouwen. De vennootschap kan ook investeren in semi-industriële gebouwen en in kantoorgebouwen. Het onroerend goed moet geografisch gespreid worden over heel België en desgevallend over de lidstaten van de Europese Unie.
2. Beleggingen in effecten – buiten het hierboven bedoelde vastgoed – worden verricht conform de criteria bepaald bij art. 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderdeenennegentig betreffende bepaalde collectieve beleggingsinstellingen. Bij de toepassing van voornoemde artikelen 56 en 57 moet de berekening van de vermelde limieten gebeuren op basis van de activa die niet in vastgoed zijn belegd. De vennootschap kan alleen effecten in bezit hebben die verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt van een lidstaat van de Europese Unie of die op de Nyse, de Nasdaq of op een Zwitserse beurs verhandeld worden.

#### Artikel 6 : Duur

De vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde tijd. De vennootschap kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend zoals voor een statutenwijziging en mits de zaakvoerder instemt. De vennootschap houdt niet op te bestaan door ontbinding, ontslag, terugroeping, faillissement, gerechtelijk concordaat of enige andere oorzaak die een einde maakt aan de functies van haar zaakvoerder.

## TITEL II – MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### Artikel 7 : Kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal wordt vastgesteld op het bedrag van veertien miljoen negenhonderd en drie duizend honderdvijfentwintig euro (€14.903.125,00-). Het wordt vertegenwoordigd door twee miljoen negenhonderdtachtigduizend zeshonderdvijfentwintig (2.980.625) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, welke ieder één tweemiljoennegenhonderdtachtigduizendzeshonderdvijfentwintigste (1/2.980.625ste) van het maatschappelijk vermogen vertegenwoordigen en volledig volstort zijn.

### Artikel 8 : Toegelaten kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of in meerdere stappen te verhogen op de tijdstippen en voorwaarden die hij bepaalt met maximaal veertien miljoen negenhonderdendrieduizend honderdvijfentwintig euro (€ 14.903.125,00-).

Deze machtiging geldt voor een periode van vijf jaar die ingaat vanaf de publicatie van het verslag van de huidige algemene vergadering.

Zij kan worden verlengd.

Deze kapitaalsverhoging(en) kan/kunnen verricht worden overeenkomstig de toepasselijke reglementering en deze statuten, door inschrijving tegen contanten, door inbreng in natura of door omzetting van - beschikbare of onbeschikbare - reserves, of van uitgiftepremies, door de uitgifte - al dan niet - van aandelen, gewone of bevoorrechte, met of zonder stemrecht, met inachtneming van de regels die terzake worden voorgeschreven door het Vennootschapswetboek, door artikel 11 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende Vastgoedbevaks en door deze statuten. Deze kapitaalsverhogingen kunnen ook gerealiseerd worden door uitgifte van converteerbare obligaties of intekenrechten – al dan niet aan een effect verbonden – die recht geven op intekening op aandelen.

Eventuele uitgiftepremies moet de zaakvoerder die tot kapitaalsverhoging beslist, na eventuele aftrek van kosten, toewijzen aan een onbeschikbare rekening, die ten belope van het kapitaal de waarborg voor derden vormt; deze kan – voor zover de zaakvoerder ze in het kapitaal heeft opgenomen, zoals hierboven bepaald - eventueel slechts verminderd of opgeheven worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig de voorwaarden van artikel 612 van het Vennootschapswetboek.

## Artikel 9 : Verhoging van het kapitaal

1. Het kapitaal van de vennootschap kan verhoogd worden bij beslissing van de algemene vergadering beraadslagend overeenkomstig het bepaalde in art. 558 en desgevallend 560 van het Vennootschapswetboek, of bij beslissing van de zaakvoerder in het kader van het toegelaten kapitaal.
2. In geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap moet in overeenstemming met de voorschriften van art. 75, alinea 1 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier worden gehandeld, conform art. 28 en volgende van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende Vastgoedbevaks alsook conform de regels die voor publieke uitgiften gelden.
3. Bij een kapitaalsverhoging bepaalt de zaakvoerder steeds de prijs en de voorwaarden van de uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering daarover zelf beslist.

## Artikel 10 : Voorkeurrecht

Bij een kapitaalsverhoging door inschrijving tegen contanten worden de aandelen bij voorkeur aan de bestaande aandeelhouders aangeboden in verhouding tot het aantal aandelen dat zij op de datum van de uitgifte bezitten.

Conform artikel 11 §1 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende Vastgoedbevaks mag er van het voorkeurrecht van de aandeelhouders niet worden afgeweken.

## Artikel 11 : Verhoging van het kapitaal door inbreng in natura

Kapitaalsverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van artikel 601 en 602 van het Vennootschapswetboek.

Bovendien moeten, ook overeenkomstig artikel 11 § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks, de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

1° De identiteit van de inbrenger moet vermeld worden in het bij art. 602, alinea 3 van het Vennootschapswetboek bedoelde verslag, alsook in de oproepingsbrief voor de algemene vergadering die over de kapitaalsverhoging zal moeten beslissen;

2° De uitgifteprijs mag niet lager zijn dan het koersgemiddelde over de laatste dertig dagen vóór de inbreng;

3° Het in bovenstaand punt 1° bedoelde verslag dient eveneens aan te geven in welke mate de voorgestelde inbreng de toestand van de bestaande aandeelhouders beïnvloedt, bepaaldelijk wat hun aandeel in winst en kapitaal betreft.

## Artikel 12 : Inkoop en vervreemding van eigen aandelen

1. De algemene vergadering beraadslagend conform artikel 620 van het Vennootschapswetboek kan de zaakvoerder machtigen om geheel volstorte aandelen van de vennootschap tegen contanten te verwerven of in pand te nemen, onverkort het bepaalde in artikel 621 van dat wetboek en onverkort punt 2 van dit artikel.
2. De zaakvoerder is gemachtigd om geheel volstorte aandelen van de vennootschap tegen contanten te verwerven wanneer dat noodzakelijk is om de vennootschap voor een dreigende zware schade te behoeden. Deze machtiging geldt tot drie jaar na publicatie van de oprichtingsakte van de vennootschap en kan door de algemene vergadering telkens met dezelfde termijn worden verlengd.
3. Onverkort artikel 622 § 2 van het Vennootschapswetboek is de zaakvoerder gemachtigd om – op de voorwaarden die hij bepaalt – de eigen aandelen die de vennootschap heeft verworven, te vervreemden. Onverminderd het bovenstaande is de zaakvoerder ook gemachtigd om, conform artikel 622 § 2, alinea 2, 2° van het Vennootschapswetboek de eigen aandelen die de vennootschap heeft verworven te vervreemden de vennootschap voor dreigende zware schade te behoeden. Deze machtiging geldt tot drie jaar na publicatie van de oprichtingsakte van de vennootschap en kan door de algemene vergadering telkens met dezelfde termijn worden verlengd.
4. De machtigingen waarin dit artikel voorziet gelden eveneens voor verwerving en vervreemding van aandelen door dochterbedrijven zoals bedoeld in artikel 627 van het Vennootschapswetboek.

## TITEL III – DE EFFECTEN

### Artikel 13 : Vorm

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, maar in elk geval volledig volstort en bevatten geen vermelding van de nominale waarde, binnen de door de wet bepaalde perken.

Binnen de door de wet bepaalde perken kan de bezitter ervan te allen tijde, en op eigen kosten, verzoeken zijn effecten aan toonder in nominatieve of gedematerialiseerde effecten, of zijn effecten op naam in effecten aan toonder of in gedematerialiseerde effecten te converteren.

Een gedematerialiseerd effect kan op kosten van de aandeelhouder steeds geconverteerd worden in een nominatief effect of een effect aan toonder en vice versa, voor zover de wet het toelaat.

Nochtans, zullen de aandelen aan toonder ingeschreven op effectenrekeningen op 31 december 2007 van rechtswege worden geconverteerd in gedematerialiseerde aandelen met werking op 1 januari 2008.

Op de maatschappelijke zetel wordt een register van de nominatieve aandelen bijgehouden; elke aandeelhouder kan daar inzage in krijgen. Aan de betreffende aandeelhouders worden certificaten van nominatieve inschrijving afgegeven.

Elke overdracht van nominatieve effecten onder levenden of wegens overlijden alsook elke conversie van effecten moet in genoemd register worden ingeschreven.

Conform artikel 468 van het Vennootschapswetboek moet te allen tijde het aantal gedematerialiseerde effecten dat in omloop is, per categorie, in het register van nominatieve effecten genoteerd staan op naam van de betalingsinstelling.

### Artikel 14 : Transparantieverklaringen

Overeenkomstig de voorschriften van de wet van twee maart negentienhonderdneuentachtig betreffende de openbaarheid van grote participaties in beursgenoteerde vennootschappen, die een reglementering invoert voor openbare overnameaanbiedingen, en onverkort deze, moet elke natuurlijke of rechtspersoon die al dan niet kapitaalvertegenwoordigende effecten bezit of verwerft, bij het zaakvoederschap van de vennootschap en bij de CBFA aangifte doen van het aantal effecten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks of gezamenlijk met andere personen in zijn bezit heeft, zodra de stemrechten die hij krachtens deze effecten krijgt, oplopen tot vijf procent (5%) of meer van het totale stemmenaantal op het moment dat de aangifteplichtige toestand ontstaat. Elke bijkomende verwerving of elke overdracht van effecten die zich in dezelfde omstandigheden als hierboven voordoet, moet eveneens aan het zaakvoederschap van de vennootschap én aan de CBFA gemeld worden wanneer zij tot gevolg heeft dat het aantal stemrechten krachtens de betreffende effecten oplopen tot vijf procent, tien procent, vijftien procent, twintig procent en hoger in stappen van vijf procent, van de totale

stemrechten op het moment dat de aangifteplichtige verrichting zich voordoet, of wanneer zij tot gevolg heeft dat het aantal stemrechten zakt onder een van voornoemde drempels of onder de eerste drempel van vijf procent bedoeld in alinea 1.

Voornoemde wet van twee maart negentienhonderdneuentachtig en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing op de aangiften die krachtens deze bepaling gedaan moeten worden

## TITEL IV – ZAAKVOEDERSCHAP

### Artikel 15 : Zaakvoederschap

1. De zaakvoering van de vennootschap wordt in het exclusieve belang van de aandeelhouders verzorgd door een zaakvoerder die door deze statuten wordt aangewezen.
2. De zaakvoerder moet commanditair vennoot van de vennootschap zijn; hij moet een rechtspersoon zijn.
3. De statutaire zaakvoerder kan niet worden teruggeroepen behoudens om een geldige reden via de rechtbank.
4. De als zaakvoerder aangewezen rechtspersoon moet onder zijn medevennoten, zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité, leden van de directieraad of van de toezichtsraad of medewerkers, een permanent vertegenwoordiger aanwijzen die opdracht krijgt voor de uitvoering van het zaakvoederschap namens en voor rekening van de rechtspersoon. Deze permanente vertegenwoordiger kan evenwel in geen enkel opzicht persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor de verbintenissen van de vennootschap.
5. De leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder moeten voldoen aan de voorwaarden van eerbaarheid, ervaring en onafhankelijkheid zoals beschreven in artikel 4, § 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig. Personen die zich in een situatie bevinden zoals bedoeld in artikel 39 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier kunnen geen lid zijn van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder.

### Artikel 16 : Enige statutaire zaakvoerder

Tot enige statutaire zaakvoerder wordt aangesteld: de naamloze vennootschap « Ascencio » met maatschappelijke zetel te B-6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz, 1, boîte 4, in het rechtspersonenregister ingeschreven onder het ondernemingsnummer 0881.160.173.

## Artikel 17 : Einde van het mandaat van de zaakvoerder

De functies van de zaakvoerder eindigen:

- wanneer de zaakvoerder ontslag neemt, met dien verstande dat de zaakvoerder slechts ontslag kan nemen voor zover de verbintenissen die hij jegens de vennootschap heeft aangegaan dat mogelijk maken, voor zover het ontslag de vennootschap niet in moeilijkheden brengt, en voor zover het ontslag officieel bekendgemaakt is door bijeenroeping van een algemene vergadering met als agendapunt de vaststelling van het ontslag en de te nemen maatregelen;
- in geval van terugroeping via de rechtbank om een geldige reden
- ingeval de zaakvoerder getroffen wordt door ontbinding, faillissement of een gelijkaardige procedure
- ingeval alle leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebestuursorganen van de zaakvoerder de bij art. 4, § 1, 4° van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig vereiste eerbaarheid, ervaring en/of onafhankelijkheid verliezen; de zaakvoerder of de commissarissen moeten in dat geval een algemene vergadering bijeenroepen met als agendapunt de eventuele officiële constatering van bedoeld verlies en de te nemen maatregelen; de samenkomst van de algemene vergadering moet binnen de drie maanden plaats vinden; indien slechts één of enkele leden van voornoemde organen van de zaakvoerder de bovengenoemde vereiste hoedanigheden verliezen, dan voorziet de zaakvoerder binnen de drie maanden in hun vervanging; laat hij die termijn verstrijken, dan moet de algemene vergadering van de vennootschap volgens de bovenstaande procedure samengeroepen worden; beide respectieve procedures gelden in ieder geval onder voorbehoud van ingrepen die de CBFA kan doen krachtens de bevoegdheden die zij heeft op grond van artikel 92 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;
- in geval van een functieverbod in de zin van artikel 39 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier ten aanzien van alle leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebeheersorganen van de zaakvoerder; in zulk geval moeten de zaakvoerder of de commissarissen een algemene vergadering bijeenroepen met als agendapunt de eventuele officiële constatering van bedoeld verlies van de voorwaarden en de te nemen maatregelen; de samenkomst van deze algemene vergadering moet binnen de drie maanden plaatsvinden; indien het verbod slechts voor één of enkele leden van voornoemde organen van de zaakvoerder geldt, voorziet de zaakvoerder binnen de drie maanden in hun vervanging; laat hij die termijn verstrijken,

dan moet de algemene vergadering van de vennootschap volgens de hogergenoemde procedure samengeroepen worden; beide respectieve procedures gelden steeds onder voorbehoud van ingrepen die de CBFA kan doen krachtens de bevoegdheden die zij heeft op grond van artikel 92 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier;

- stopzetting van de functies van de zaakvoerder resulteert niet in ontbinding van de vennootschap. Een nieuwe zaakvoerder wordt gekozen door de algemene vergadering, beraadslagend zoals voor een wijziging van de statuten.

## Artikel 18 : Bevoegdheden van de zaakvoerder

1. De zaakvoerder van de vennootschap heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het maatschappelijk doel van de vennootschap te realiseren, met uitzondering van de handelingen die de wet of de statuten voor de algemene vergadering voorbehouden. Tenzij die bevoegdheid bij de algemene vergadering berust, zorgt de zaakvoerder voor het opstellen van alle verslagen of verslagontwerpen en andere documenten waartoe de vennootschap gehouden is, en vervult hij alle handelingen waartoe de vennootschap krachtens de op haar toepasselijke reglementering gehouden is. Onverkort de algemene gelding van het bovenstaande:
  - stelt de zaakvoerder bepaaldelijk het jaarverslag en het halfjaarverslag op zoals bedoeld in artikel 76, § 1 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier alsook alle prospectussen die opgemaakt moeten worden indien de vennootschap een openbaar effectenaanbod doet.
  - de zaakvoerder wijst de deskundigen aan overeenkomstig artikel 7 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig en stelt de CBFA alle eventuele wijzigingen voor in de lijst van deskundigen bedoeld in art. 5, § 1, 8° van genoemd Koninklijk Besluit.
  - de zaakvoerder stelt de CBFA elke eventuele wijziging van depositaris voor conform artikel 12, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.
  - de zaakvoerder meldt de depositaris elke transactie die de vennootschap op vastgoed doet conform artikel 13, § 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.

2. De zaakvoerder kan een mandataris eender welke bijzondere bevoegdheden geven, beperkt tot bepaalde handelingen of reeks handelingen, met uitzondering van het dagelijks beheer en van de bevoegdheden die het Vennootschapswetboek en de wet van twintig juli tweeduizend en vier en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten exclusief voor hem voorbehouden.
3. De zaakvoerder kan de bezoldiging van die mandataris of mandatarissen vaststellen; deze bezoldiging wordt aangerekend op de werkingskosten van de vennootschap. De zaakvoerder kan bedoelde mandataris(sen) te allen tijde terugroepen.

### Artikel 19 : Vertegenwoordiging van de vennootschap

1. De vennootschap wordt in alle handelingen, inclusief die waarbij een overheids- of gerechtelijk ambtenaar betrokken is, door de zaakvoerder vertegenwoordigd, overeenkomstig de wettelijke en statutaire regels inzake de vertegenwoordigingsrol van die rechtspersoon-zaakvoerder.
2. Ook de handelingen van mandatarissen van de vennootschap – binnen de perken van hun mandaat – verbinden de vennootschap rechtsgeldig.
3. Conform artikel 18 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig moet de vennootschap in elke beschikkingshandeling m.b.t. vastgoed in de zin van artikel 2, 4<sup>o</sup> van genoemd Koninklijk Besluit, vertegenwoordigd worden door de zaakvoerder, die optreedt via twee natuurlijke personen die lid moeten zijn van zijn bestuursorgaan en waarvan één de permanente vertegenwoordiger moet zijn.

### Artikel 20 : Verslagen

De beraadslagingen van de zaakvoerder worden vastgelegd in door hem te ondertekenen verslagen.

Deze verslagen worden in een speciaal register ingeschreven of gebundeld.

De delegaties alsook de schriftelijk gegeven adviezen en stemmen of andere documenten worden daar als bijlage bijgevoegd.

De aan rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels moeten door de zaakvoerder ondertekend worden.

### Artikel 21 : Bezoldiging van de zaakvoerder

1. De zaakvoerder ontvangt een aandeel in de winst dat volgens de onderstaande modaliteiten wordt vastgesteld, conform artikel 19 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig. Hij heeft

- bovendien recht op terugbetaling van alle kosten die rechtstreeks met het beheer van de Vastgoedbevak verbonden zijn, zodanig dat zijn winstaandeel zoals onderstaand vastgelegd een nettoprocentage is.
2. Het deel van de zaakvoerder wordt elk jaar opnieuw berekend op basis van het brutodividend over het betrokken boekjaar zoals door de algemene vergadering van de vennootschap goedgekeurd.
3. Dit deel is gelijk aan vier procent (4%) van het uitgekeerde brutodividend.
4. 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.
5. De berekening van het deel van de zaakvoerder is onderworpen aan controle door de commissaris.

### Artikel 22 : Voorkoming van belangenconflicten

1. De vennootschap moet zo gestructureerd en georganiseerd worden dat het risico dat belangenconflicten de aandeelhouders schade berokkenen, tot een minimum wordt beperkt, conform artikel 40, § 2, van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.
2. De zaakvoerder, de leden van de bestuurs-, directie- en dagelijksebeheersorganen van de zaakvoerder van de vennootschap en de mandatarissen van de vennootschap mogen bij een verrichting met de vennootschap of met een vennootschap die zij controleert nooit als partij optreden of enig voordeel bij de verrichting hebben, tenzij die verrichting belang heeft voor de vennootschap, in het beleggingsbeleid van de vennootschap past en afgewikkeld wordt op normale marktvoorwaarden en conform de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen.
3. De vennootschap moet de CBFA vooraf op de hoogte brengen van de in alinea 2 bedoelde verrichtingen.
4. De in alinea 2 bedoelde verrichtingen worden onmiddellijk openbaar gemaakt en dienen speciaal vermeld te worden in het jaarverslag en desgevallend in het halfjaarverslag.
5. De bovenstaande bepalingen gelden niet:
  - voor de verwerving van effecten door de vennootschap in het kader van een publieke uitgifte door een derde emittent, waarbij de zaakvoerder van de vennootschap of de leden van haar bestuurs- of dagelijkse beheersorganen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10<sup>o</sup> van de wet van twee augustus tweeduizend en twee betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten;
  - voor de verwerving van aandelen van de vennootschap door de in alinea 1 bedoelde personen;

- voor verrichtingen op de liquiditeiten van de vennootschap waarbij de zaakvoerder of een van de leden van de bestuurs- of dagelijksbeheersorganen van de vennootschap als partij optreden, op voorwaarde dat zij de hoedanigheid van tussenpersoon hebben in de zin van artikel 2, 10° van de wet van twee augustus tweeduizend en twee betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële markten.

6. Bovendien dient de zaakvoerder zich te conformeren aan de artikelen 523 en 524 van het Vennootschapswetboek.

## TITEL V – CONTROLE

### Artikel 23 : Controle

1. Voor de controle op de financiële toestand, de jaarrekeningen en de in de jaarrekeningen te bevestigen regelmatigheid van de verrichtingen moet opdracht worden gegeven aan een of meer commissarissen die lid zijn van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en erkend zijn door de CBFA. Deze commissaris of commissarissen worden voor drie jaar door de algemene vergadering benoemd; deze termijn is verlengbaar. Terugroeping kan enkel om een geldige reden, desgevallend op straffe van schadeloosstelling. De algemene vergadering bepaalt het aantal commissarissen alsook hun vergoedingen.
2. Artikel 141, 2° van het Vennootschapswetboek is niet van toepassing op vennootschappen met het statuut van investeringsmaatschappij met vast kapitaal overeenkomstig artikel 83, § 1, alinea 2 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier.

## TITEL VI – ALGEMENE VERGADERINGEN

### Artikel 24 : Samenstelling - bevoegdheden

De algemene vergadering wordt samengesteld uit de commanditaire vennoot of vennoten en uit alle aandeelhouders die stemrecht hebben, hetzij rechtstreeks hetzij via mandatarissen, steeds met inachtneming van de wettelijke of statutaire voorschriften.

### Artikel 25 - Vergaderingen

De algemene vergadering komt elk jaar bijeen op de tweede werkdag (behalve zaterdag) na veertien december om veertien uur dertig.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens als het belang van de vennootschap dat vereist. Dat kan alleen op verzoek van een

groep aandeelhouders die samen een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigt.

De algemene vergaderingen worden in de maatschappelijke zetel of op een andere in de oproepingsbrief vermelde plaats gehouden.

### Artikel 26 : Oproepingen

Zowel de gewone als de buitengewone algemene vergadering komen bijeen na oproeping door de zaakvoerder of de commissarissen.

De oproepingsbrieven moeten de agenda bevatten en dienen conform de wet te zijn opgemaakt

### Artikel 27 : Toelating tot de vergadering

De commanditaire vennoot of vennoten worden van rechtswege en zonder enige toelatingsformaliteit tot elke algemene vergadering toegelaten.

De bezitters van gedematerialiseerde aandelen moeten uiterlijk drie werkdagen vóór de vergadering bij een van de door de zaakvoerder aangewezen instellingen een attest van de erkende rekeninghouder of van de betalingsinstelling indienen dat de onbeschikbaarheid van bedoelde aandelen tot op de datum van de algemene vergadering bevestigt.

De bezitters van nominatieve aandelen moeten binnen dezelfde termijn de zaakvoerder schriftelijk (brief of volmacht) in kennis stellen van hun voornemen om de algemene vergadering bij te wonen en daarbij het aantal effecten opgeven waarmee zij aan de stemming willen deelnemen. Eveneens binnen dezelfde termijn moeten de bezitters van effecten aan toonder hun effecten op de maatschappelijke zetel of bij de in de oproepingsberichten vermelde instellingen deponeren.

### Artikel 28 : Vertegenwoordiging

Bezitters van aandelen kunnen zich op de algemene vergadering door een gevolmachtigde laten vertegenwoordigen, op voorwaarde dat deze zelf aandeelhouder is en met de formaliteiten voor toelating tot de vergadering in orde is.

Rechtspersonen alsook de commanditaire vennoot of vennoten kunnen zich evenwel laten vertegenwoordigen door een gevolmachtigde die geen aandeelhouder is; minderjarigen, ontzette personen of andere onbekwaamverklaarden moeten via hun wettelijke vertegenwoordigers handelen.

De zaakvoerder kan bepalen hoe de volmachtformule er uit ziet en eisen dat de volmachten binnen de in art. 27 van de statuten bepaalde tijd op de door hem aangewezen plaats worden gedeponereerd.

Mede-eigenaars, vruchtgebruikers en naakte eigenaars, schuldeisers en pandgevendende schuldenaars dienen zich respectievelijk door één en dezelfde persoon te laten vertegenwoordigen.



## Artikel 29 : Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de zaakvoerder.

De voorzitter wijst de secretaris aan.

De vergadering kiest onder de aandeelhouders twee stemopnemers.

## Artikel 30 : Aanwezigheidslijst

Een aanwezigheidslijst die de identiteit van de commanditaire vennoot of vennoten alsook die van de aandeelhouders vermeldt met bovendien opgaaf van het aantal effecten dat zij bezitten, moet door ieder van hen of door hun gevolmachtigden ondertekend worden voordat zij de vergadering betreden.

## Artikel 31 : Stemrecht van de aandeelhouders

1. Elk aandeel geeft recht op één stem.
2. Indien de vennootschap eigen aandelen verworven of in pand genomen heeft, wordt het daaraan verbonden stemrecht opgeschort.
3. De stemming gebeurt bij handopsteken of naamroeping tenzij de vergadering daar bij meerderheid van stemmen anders over beslist.

## Artikel 32 : Beraadslagingen van de algemene vergadering – Stemrecht

1. De beslissingen van de algemene vergadering, statutenwijzigingen inbegrepen, zijn maar rechtsgeldig genomen mits de zaakvoerder akkoord gaat.
2. Voorstellen voor wijziging van de statuten moeten steeds vooraf worden voorgelegd aan de CBFA, conform artikel 9 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig.
3. Behalve in de door de wet of de statuten bepaalde gevallen worden beslissingen steeds genomen bij meerderheid van stemmen, ongeacht het aantal ter vergadering vertegenwoordigde aandelen. Een algemene vergadering kan nooit geldig beraadslagen over punten die niet op de agenda staan.

## Artikel 33 : Verslagen

De verslagen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau, de commanditaire vennoot of vennoten en door de aandeelhouders die erom verzoeken.

De aan rechtbanken of elders over te leggen kopieën of uittreksels worden ondertekend door de zaakvoerder.

## TITEL VII – MAATSCHAPPELIJKE GESCHRIFTEN-UITKERING

### Artikel 34 : Maatschappelijke geschriften

Het maatschappelijk jaar begint op één oktober en sluit op dertig september.

Op laatstgenoemde datum worden de maatschappelijke geschriften opgesteld en de zaakvoerder stelt een inventaris op en maakt de jaarrekeningen op conform het Vennootschapswetboek, conform het Koninklijk Besluit van dertig januari tweeduizendéén en conform de bepalingen van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de vastgoedBEVAKs. Kosten die de vennootschap moet dragen kunnen met name zijn: de kosten van oprichting, organisatie en domiciliëring van de vennootschap, de kosten van de aandelendienst van de vennootschap, de kosten verbonden aan de transacties op de gebouwen en de beleggingsverrichtingen, de bezoldiging van de zaakvoerder en de kosten bedoeld in artikel 21 van de statuten, de kosten van technisch beheer, bewaking, onderhoud, maintenance enz. van de onroerende goederen van de vennootschap die niet aan de huurders worden doorgerekend, de boekhoud- en inventariskosten, de kosten voor revisie van de rekeningen en controle op de vennootschap, de kosten van publicatie die aan aandelenaanbiedingen, aan de periodieke rapportering en aan de verspreiding van financiële informatie verbonden zijn, de managementkosten en de belastingen, heffingen en rechten die verschuldigd zijn op grond van transacties die de vennootschap heeft verricht of op grond van haar activiteit.

Daarnaast maakt de zaakvoerder een inventaris op telkens wanneer de vennootschap opnieuw aandelen uitgeeft of aandelen inkoopt buiten beurs.

### Artikel 35 : Uitkering

1. Artikel 616 van het Vennootschapswetboek betreffende de aanleg van een reservefonds is conform artikel 20, § 4 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier niet van toepassing op de vennootschap.
2. In overeenstemming met artikel 7 van het Koninklijk Besluit van eenentwintig juni tweeduizend en zes betreffende de boekhouding, de jaarrekeningen en de geconsolideerde rekeningen van de openbare Vastgoedbevaks, dat het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 betreffende de Vastgoedbevaks wijzigt, moet de vennootschap als beloning voor het kapitaal een bedrag uitkeren dat minstens even groot is als het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- tachtig procent (80%) van het bedrag dat wordt vastgesteld conform het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage bij genoemd koninklijk besluit; en
  - de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schulden van de vennootschap zoals bepaald in artikel 6 van genoemd koninklijk besluit.
3. De algemene vergadering beslist over de bestemming van het saldo, op voorstel van de zaakvoerder.

### Artikel 36 : Dividenden

1. De uitbetaling van de dividenden gebeurt op de tijdstippen en plaatsen die de zaakvoerder bepaalt. Deze kan, op eigen verantwoordelijkheid, in overeenstemming met de wet beslissen tot de uitbetaling van voorschotten op dividenden; hij bepaalt het bedrag van dat voorschot of die voorschotten alsook de datum van de uitbetaling.
2. Dividenden en tantièmes die niet zijn opgevraagd binnen vijf jaar nadat zij betaalbaar zijn gesteld, worden vervallen verklaard.

## TITEL VIII – ONTBINDING - VEREFFENING

### Artikel 37 : Ontbinding

In geval van ontbinding van de vennootschap wordt de vereffening door de zaakvoerder georganiseerd; deze ontvangt daarvoor een loon dat overeenstemt met het in artikel 21 van de statuten bepaalde.

Ingeval de zaakvoerder deze opdracht niet zou aannemen wordt de vereffening georganiseerd door een of meer vereffenaars, natuurlijke personen of rechtspersonen, die door de algemene aandeelhoudersvergadering worden benoemd, mits ook de commanditaire vennoot daarmee instemt. De algemene vergadering bepaalt hun bevoegdheden en hun bezoldiging.

Voorzover de wet het eist treden de vereffenaars pas in functie na bevestiging van hun benoeming door de bevoegde handelsrechtbank.

### Artikel 38 : Verdeling

De opbrengst van de vereffening moet onder de aandeelhouders naar rata van hun rechten worden verdeeld.

## TITEL IX – ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 39 : Keuze van woonst

Met betrekking tot de uitvoering van de statuten kiest elke in het buitenland gedomicilieerde commanditaire vennoot, aandeelhouder, zaakvoerder, directeur of vereffenaar zijn woonst op de maatschappelijke zetel, waar hem rechtsgeldig alle mededelingen, dagvaardingen, assignaties en betekeningen kunnen worden gedaan.

### Artikel 40 : Bevoegde rechtbank

Voor alle betwistingen tussen de Vennootschap, haar commanditaire vennoot/vennoten, haar aandeelhouders, zaakvoerders en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel, tenzij de Vennootschap daar uitdrukkelijk van afziet.

### Artikel 41 : Gemeen recht

1. Partijen nemen zich voor, zich volledig te conformeren aan het Vennootschapswetboek alsook aan de wet van twintig juli tweeduizend en vier en de bijbehorende koninklijke besluiten van tenuitvoerlegging betreffende de vastgoedinvesteringsmaatschappijen, en bepaaldelijk aan het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderdvijfennegentig betreffende de Vastgoedbevaks. Bijgevolg wordt ervan uitgegaan dat de bepalingen van die wetten voorzover hier niet in een gewettigde afwijking is voorzien, deel uitmaken van deze akte; bedingen die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van die wetten gelden als niet geschreven.
2. Gepreciseerd wordt dat – overeenkomstig de artikelen 20, § 4 en 83, § 1, alinea 2 van de wet van twintig juli tweeduizend en vier - artikel 141, 2°, 439, 440, 448, 477, 559 en 616 van het Vennootschapswetboek niet van toepassing zijn.

## TITEL X – UITZONDERLIJKE BEPALING

### Artikel 42 : Wettelijke aanpassingen

Bij een wijziging van de wetgeving met implicaties voor deze statuten is de zaakvoerder gemachtigd om deze statuten met de toekomstige wet teksten in overeenstemming te brengen: Deze machtiging geldt uitdrukkelijk enkel voor een conformering d.m.v. notariële akte.

# Informatiefiche

<b>HANDELSNAAM</b>	ASCENCIO SCA
<b>STATUUT</b>	Beleggingsvennootschap met vast kapitaal
<b>ADRES</b>	Avenue Jean Mermoz 1 Bât H Bte 4 – 6041 Gosselies
<b>TEL</b>	+ 32 (71) 91 95 00
<b>FAX</b>	+ 32 (71) 34 48 96
<b>E-MAIL</b>	info@ascencio.be
<b>WEB</b>	www.ascencio.be
<b>RPR</b>	Charleroi
<b>ONDERNEMINGSNUMMER</b>	BE 0881 334 476
<b>OPRICHTINGSDATUM</b>	10 mei 2006
<b>VERGUNNING ALS VASTGOEDBEVAK</b>	31 oktober 2006
<b>DUUR</b>	onbeperkt
<b>COMMISSARISSSEN</b>	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Philippe Pire
<b>VASTGOEDDESKUNDIGE</b>	Jones LangLasalle, vertegenwoordigd door Rod Scrivener
<b>AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR</b>	30 september
<b>MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL</b>	14.903.125 EUR
<b>AANTAL AANDELEN</b>	2.980.625
<b>NOTERING</b>	NYSE Euronext Brussel – Parijs
<b>DEPOTHOUDENDE BANK</b>	FORTIS BANQUE NV
<b>REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	252,566 miljoen EUR
<b>AANTAL GEBOUWEN</b>	111
<b>SOORT GEBOUWEN</b>	handelsgebouwen in de periferie
<b>FINANCIËLE KALENDER</b>	
Gewone algemene vergadering voor 2007-2008	16 december 2008 om 14u30
Datum van dividendbetaling	23 december 2008
Tussentijdse aangifte per 31 december 2008	13 februari 2009
Halfjaarresultaten per 31 maart 2009	12 mei 2009
Tussentijdse aangifte per 30 juni 2009	17 augustus 2009
Jaarresultaten per 30 september 2009	19 november 2009
Gewone algemene vergadering voor 2008-2009	16 december om 14u30
<b>VOOR MEER INLICHTINGEN</b>	
Jean-Marc DEFLANDRE	Martine LION
CFO	Administrative & Communication Officer
Tel : 071.91.95.04	Tel : 071.91.95.06
jean-marc.deflandre@ascencio.be	martine.lion@ascencio.be

Dit jaarverslag is ook beschikbaar in het Frans. De Franse versie van het document is rechtsgeldig. De Nederlandse versie is een vrije vertaling. De Nederlandse versie is opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Ascencio.

ASCENCIO CVA  
Avenue Jean Mermoz 1 Bât. H B° 4  
6041 Gosselies  
TEL + 32 (71) 91 95 00  
FAX + 32 (71) 34 48 96  
E-MAIL [info@ascencio.be](mailto:info@ascencio.be)  
WEB [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)

