

FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG Gereguleerde informatie

11 juni 2015
Onder embargo tot 17u40

FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2014-2015

- Groei van de portefeuille wordt voortgezet:
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt 520 miljoen EUR, een stijging met 42 miljoen EUR ten opzichte van 30 september 2014
- Operationeel resultaat van 14,4 miljoen EUR (+8,4%) en courant nettoresultaat van 10,6 miljoen EUR (+15,5%)
- Courant nettoresultaat per aandeel van 1,72 EUR¹
- Bezettingsgraad van 98,0% op 31 maart 2015
- Geconsolideerde schuldgraad van 43,5% op 31 maart 2015

1. Voorstelling

Ascencio CVA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") die gespecialiseerd is in handelsvastgoed in de stadsrand. Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 123 gebouwen, verspreid over België en Frankrijk, met een totale oppervlakte van 422.000 m² en een reële waarde van 520 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het dan met een overwicht van de voedingssector met winkelketens zoals de groep Mestdagh, Carrefour, Grand Frais (Frankrijk), Delhaize en Lidl. De winkelketens Brico/Brico Plan It, Decathlon, Kréfel, Mr. Bricolage, Hubo, Zeeman, Leader Price en Conforama (Frankrijk) zijn andere belangrijke huurders van de GVV.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel. Haar beurskapitalisatie bedraagt 372 miljoen EUR op 31 maart 2015 (koers van het aandeel op deze datum: 60,22 EUR).

¹ De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt beïnvloed door de nieuwe uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhoging van 31 maart 2014 en in het kader van de optioneel dividend van 26 februari 2015

2. Tussentijds beheersverslag

2.1. Analyse van de resultaten

Geconsolideerde resultatenrekening - verkort schema

Geconsolideerde resultaten ('000 EUR)	31/03/2015	31/03/2014
Huurinkomsten	17.156	15.733
Waardeverminderingen op vorderingen	-73	-68
Niet-doorgefactureerde lasten	-137	-3
Vastgoedresultaat	16.946	15.661
Andere operationele opbrengsten en kosten	-29	-61
Vastgoedkosten	-1.018	-1.024
Algemene kosten	-1.478	-1.275
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	14.421	13.301
<i>Operationele winstmarge</i>	84,1%	84,5%
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	1	9
Interestkosten	-3.288	-3.467
Andere financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-148	-76
Belastingen op het courant resultaat	-346	-557
Courant nettoresultaat (1)	10.641	9.210
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	11
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-940	-285
Ander portefeuilleresultaat	90	0
Resultaat op de portefeuille	-850	-274
Impact IAS 39 (variatie in de reële waarde van de IRS)	280	-1.182
Uitgestelde belastingen	-203	0
Exit tax	-43	-1.192
Nettoresultaat	9.825	6.562

Resultaat per aandeel (EUR)	31/03/2015	31/03/2014
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,72	2,18
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,59	1,55
Aantal aandelen	31/03/2015	31/03/2014
Gemiddeld gewogen aantal aandelen	6.182.768	4.226.061
Totaal aantal bestaande aandelen	6.182.768	4.226.061

(1) Nettoresultaat zonder impact IAS 39 en IAS 40

De daling van het courant nettoresultaat per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg van de kapitaalverhogingen van maart 2014 en februari 2015.

In het eerste semester van het boekjaar kwamen de huurinkomsten uit op 17,2 miljoen EUR, een stijging met 9% ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2013/2014.

Deze progressie komt voort uit belangrijke investeringen

- tijdens het voorbije boekjaar: verwerving van een retailpark in Chalon-sur-Saône in december 2013 en verwerving, eveneens in december 2013, van een portefeuille middelgrote winkelunits met gespecialiseerde winkelketens op sites bij de Cora-shoppingscentra van Anderlecht, Châtelineau, la Louvière, Messancy en Rocourt;
- tijdens het lopende boekjaar: verwerving van een retailpark in Couillet en van vier handelspanden in België en in Frankrijk in maart 2015.

Bij constante perimeter blijven de hurgelden stabiel (-0,1%).

Het vastgoedresultaat stijgt met 8,2% door de gestegen huurinkomsten.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 14,4 miljoen EUR (13,3 miljoen EUR voor de eerste helft van het vorige boekjaar), een toename met 8,4%. De operationele marge bedraagt 84,1%.

De rentelasten bedragen 3,3 miljoen EUR, een lichte achteruitgang ten opzichte van 31 maart 2014, als gevolg van de kapitaalsverhoging van maart 2014 en de versterking van de eigen middelen van februari 2015 in het kader van het keuzedividend. De gemiddelde kost van het vreemd vermogen bedraagt tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar 3,73% (marges inbegrepen).

Na aftrek van de belastingen verbonden met de resultaten van de panden die in december bij de Cora-groep werden aangekocht en die worden uitgebaat door een 100% dochterbedrijf van Ascencio dat tot december 2014 niet werkzaam was onder het statuut van GVV, alsook de Franse fiscale kost op de resultaten van Franse activa, bedraagt het courante nettoresultaat op 31 maart 2015 10,6 miljoen euro, een toename met 15,5% ten opzichte van de eerste helft van het vorige boekjaar. Het courante nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,72 EUR (2,18 EUR/aandeel voor het eerste semester van het vorige boekjaar, vóór de impact van de stijging van het aantal aandelen in maart 2014).

De niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- -0,9 miljoen EUR, zijnde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40);
- +0,3 miljoen EUR als gevolg van een daling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- -0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Na aftrek van de niet-monetaire bestanddelen en de uitgestelde belastingen bedraagt het netto resultaat van het eerste semester van het boekjaar 9,8 miljoen EUR, tegenover 6,6 miljoen op 31 maart 2014.

2.2. Investeringen in de loop van het eerste semester

Tijdens de eerste helft van het boekjaar deed Ascencio twee overnames in België en drie in Frankrijk, voor een totaal investeringsbedrag van 39,5 miljoen EUR:

- op 11 maart 2015 verwierf Ascencio de winkel Go Sports (2.151 m²) op de site van het Cora winkelcentrum van Messancy. Door deze overname bezit Ascencio nu alle middelgrote winkelunits op deze commerciële site.
- Op 17 maart 2015 verwierf Ascencio de naamloze vennootschap Primmodev, eigenaar van het nieuwe retailpark "Bellefleur" van 15.000 m² aan de Route de Philippe in Couillet. Dit retailpark opende zijn deuren in februari 2014 en biedt hoofdzakelijk ruimte aan nationale merken (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). Het park is volledig verhuurd, met een jaarlijkse huuropbrengst van 1,7 miljoen EUR.
- in maart 2015 verwierf Ascencio drie handelspanden in Frankrijk, in Bourgouin-Jallieu, Isle d'Abeau en Chanas, voor een totaal bedrag van 8,9 miljoen EUR. Deze gebouwen zijn volledig verhuurd (Aldi, Stockomani, Sport 2000, Planète Cash, Satoriz, ...). Ze vertegenwoordigen een totale oppervlakte van 7.800 m² en genereren een jaarlijkse huurinkomst van 0,7 miljoen EUR.

Ascencio zette daarnaast de bouw voort van een tweede pand van 887 m² op haar site van Hamme Mille. De eerste van de beide handelsunits, verhuurd aan een gespecialiseerde verfwinkel, opende op 26 mei 2015 de deuren.

Bij constante perimeter blijft de reële waarde van de vastgoedportefeuille stabiel (-0,2%).

2.3. Desinvesteringen in de loop van het eerste semester

Op 3 november en 22 december 2014 verkocht Ascencio twee semi-industriële gebouwen in respectievelijk Haren en Sint-Agatha-Berchem. Hiervoor werd tijdens het voorbije boekjaar een voorlopige koopovereenkomst gesloten.

De opschortende voorwaarde bij de voorlopige koopovereenkomst van mei 2014 met de Stad Verviers voor een winkelgalerij en aangrenzende panden werd niet vervuld. Ascencio blijft dus eigenaar van deze activa.

2.4. Schuldratio op 31 maart 2015

De schuldratio bedraagt 43,5% op 31 maart 2015.

Ascencio beschikt nu, alvorens haar schuldratio opnieuw boven de 50% uitkomt, over een investeringscapaciteit van ongeveer 70 miljoen EUR voor een voortzetting van haar groei via de overname (in België en in Frankrijk) van nieuwe panden die aansluiten bij haar strategie en voldoen aan haar criteria op het vlak van kwaliteit en rentabiliteit.

2.5. Netto-actief per aandeel

Op 31 maart 2015 bedroeg het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 44,49 EUR (tegenover 45,41 EUR op 30 september 2014, vóór toewijzing van het resultaat en vóór de toename van het aantal aandelen in het kader van het keuzedividend).

Na uitsluiting van de non-cash impact van de norm IAS 39 (wijzigingen van de reële waarde van financiële instrumenten) bedraagt de EPRA NAV op 31 maart 2015 47,17 EUR per aandeel, tegenover 48,20 EUR op 30 september 2014.

2.6. Gebeurtenis na 31 maart 2015

Op 23 april 2015 verwierf Ascencio een handelspand van 2.100 m² in Choisey (Frankrijk). Dit pand is verhuurd aan Grand Frais. Na deze investering omvat de portefeuille van de GVV 15 panden met een "Grand Frais" winkel.

2.7. Voornaamste risico's en onzekerheden

De fundamentele risico's die de vennootschap het hoofd moet bieden zijn nog steeds die welke nader worden omschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren" in het jaarverslag 2013-2014. Ascencio ziet er nauwlettend op toe dat de maatregelen en procedures die ze heeft vastgelegd om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen, zo goed mogelijk worden toegepast.

2.8. Vooruitzichten

De resultaten voor de eerste helft van het jaar zijn in lijn met de verwachtingen.

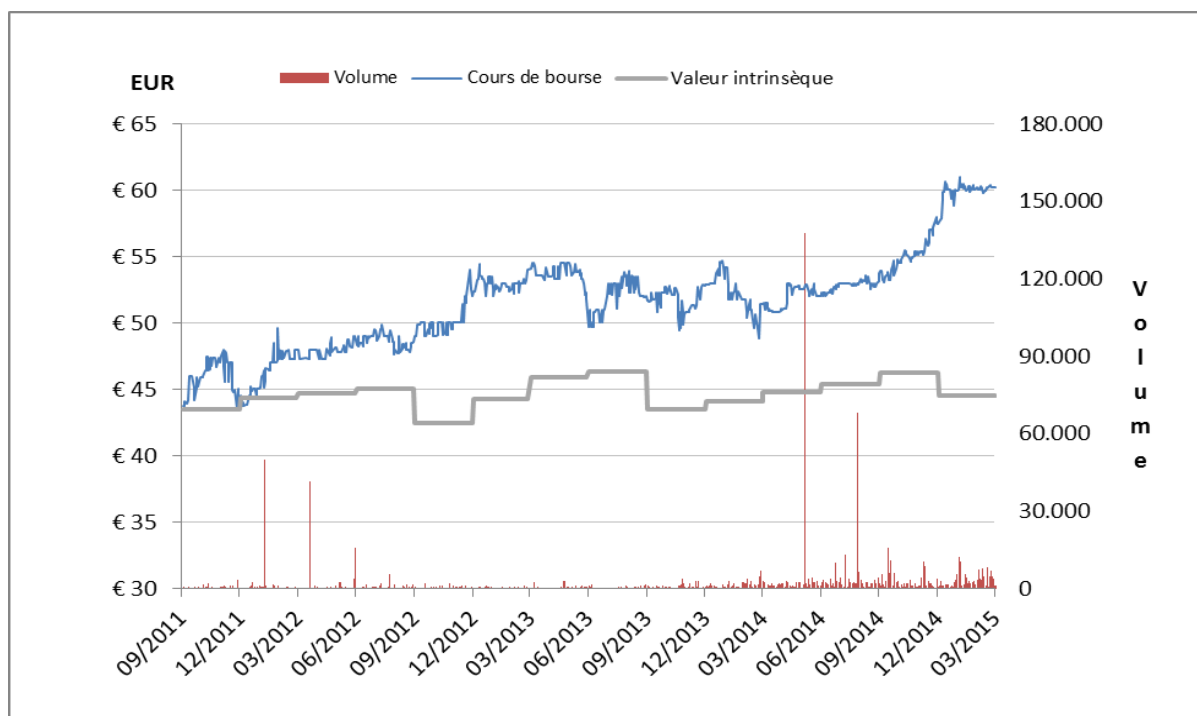
Als gevolg van de recente overnames voorziet Ascencio dat haar huurinkomsten voor het lopende boekjaar zouden moeten uitkomen op 35,4 miljoen EUR, tegenover 32,7 miljoen EUR voor het boekjaar 2013/2014.

Op basis van deze verwachtingen beoogt Ascencio voor het boekjaar 2014/2015 de uitkering van een bruto dividend van ten minste 3,00 EUR per aandeel.

Zoals voorheen blijft Ascencio nieuwe investeringsprojecten voor kwalitatieve activa bestuderen. De raad van bestuur van de zaakvoerder heeft echter geen enkel jaarlijks te bereiken investeringsvolume vastgelegd. Deze analyseert elke opportuniteit op basis van de duurzaamheid van de kasstromen en de waardecreatie voor de aandeelhouders.

3. Waardeverloop van het aandeel

3.1 Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde²



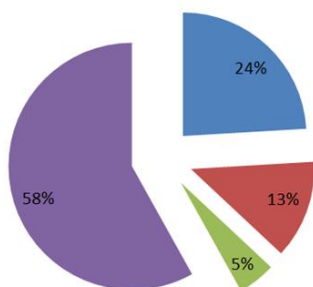
Het Ascencio-aandeel werd op 14 februari 2007 op de beurs geïntroduceerd en is momenteel genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel.

Op 31 maart 2015 bedroeg de slotkoers 60,22 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een agio van 35,4% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

Sinds het afsluiten, in mei 2014, van een liquiditeits- en marktactiveringsovereenkomst met Petercam, is het dagelijkse handelsvolume aanzienlijk gestegen (tussen 1 oktober 2014 en 31 maart 2015 werden 316.770 aandelen verhandeld, tegenover 109.053 aandelen tussen 1 oktober 2013 en 31 maart 2014).

3.2 Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2015

■ Famille Mestdagh & sociétés liées ■ AG Finance SA
■ Capfi Dellen Asset Management N.V. ■ Free float



² Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 31 maart 2015. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

4. Vastgoedverslag

4.1. Vastgoeddeskundigen

De driemaandelijke waardering van de vastgoedportefeuille door deskundigen werd opgedragen aan 1) Jones Lang LaSalle bvba, Marnixlaan 23 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403.376.874, vertegenwoordigd door Arnaud van de Werve, aan 2) Cushman & Wakefield, Kunstlaan 56 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0418.915.383, vertegenwoordigd door Jérôme Lits, en aan 3) CBRE, Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0859.928.556, vertegenwoordigd door Pierre van der Vaeren. Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van het vastgoed van Ascencio CVA, tot de afsluiting van het boekjaar 2015.

4.2. Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde op 31 maart 2015, bedraagt 519,8 miljoen EUR (inclusief nog in ontwikkelingsfase verkerende projecten).

De gebouwen in Frankrijk vertegenwoordigen 31% van de vastgoedportefeuille.

Op 31 maart 2015 bedraagt de bezettingsgraad 98,0%³.

Kerncijfers

('000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	532.837	490.330
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	518.503	476.755
Contractuele huurgelden	37.171	33.843
Contractuele huurgelden inclusief de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	37.938	34.652
Brutorendement	6,98%	6,90%
Procentuele bezettingsgraad	98,0%	97,7%

4.3. Portefeuillespreiding (exclusief projectontwikkelingen) per activiteitssector

('000 EUR)	Oppervlakte (m ²) per 31/03/2015	Reële waarde (‘000 EUR) per 31/03/2015	Reële waarde (‘000 EUR) per 30/09/2014
België	323.273	355.831	322.251
Frankrijk	98.779	162.672	154.504
TOTAAL	422.052	518.503	476.755

³ Gemeten naar Estimated Rental Value (ERV) of geschatte huurwaarde drukt de bezettingsgraad de verhouding van de huurgelden van de bezette gebouwen uit, vergeleken met de som van de huurgelden van de bezette gebouwen en de ERV van de niet-bezette gebouwen.

4.4 Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2015

Handelsgebouwen	97,1%
Overige	2,9%
<hr/>	<hr/>
Totaal	100,0%

(1) Uitgedrukt op basis van de reële waarde

Wallonië	54%
Frankrijk	31%
Vlaanderen	11%
Brussel	4%
<hr/>	<hr/>
Totaal	100%

Voeding	36%
Kleding/mode	14%
Vrije tijd/recreatie	10%
Doe-het-zelf	10%
Huishoudelektro	5%
Decoratie/meubelen	7%
Horeca	2%
Overige	16%
<hr/>	<hr/>
Totaal	100%

(2) Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

Groep Mestdagh	9,8%
Carrefour	9,1%
Grand Frais	9,2%
Brico Plan It / Brico	7,1%
Decathlon	3,9%
Top 6-10	9,4%
Top 11-20	9,7%
Overige	41,8%
<hr/>	<hr/>
Totaal	100,0%

4.5 De retailmarkt in België en Frankrijk

De markt van het handelsvastgoed

Begin 2015 werden de vooruitzichten voor de evolutie van het bruto nationaal product opwaarts herzien. De dalende olieprijs, de zwakke euro ten opzichte van de dollar en de aanhoudend zeer lage rentevoeten hadden een positieve impact op het consumptievermogen van de gezinnen. Volgens de OESO zou de groei in België 1,3% bereiken in 2015 en 1,7% in 2016 (na 1,0% in 2014). Voor Frankrijk wordt uitgegaan van een groei van 0,8% in 2015 en 1,5% in 2016 (na 0,4% in 2014).

Het herstel blijft echter broos en nieuwe crises (bijvoorbeeld het mogelijke bankroet van Griekenland) kan ons opnieuw in de negatieve cijfers duwen. In België bestaat het risico dat de afwezigheid van loonindexeringen, de indexsprong en de mogelijke pensioenhervorming het consumentenvertrouwen beïnvloeden.

De huurmarkt

Bij de winkelketens waarvan de omzet onder druk staat, is nog altijd voorzichtigheid geboden. De onderhandelingen over een nieuwe huurovereenkomst nemen steeds meer tijd in beslag. Het opnamevolume is in 2014 dan ook gedaald. De machtsverhoudingen tussen verhuurders en huurders evolueerden verder in het nadeel van de verhuurders.

Bepaalde faillissementen (Mexx en Mer du Nord) en reorganisaties (Vivarte - La Halle), vooral in de textielsector, hadden een niet te verwaarlozen impact en zetten de huurprijzen onder druk. De winkelketens geven de voorkeur aan strategische en veilige locaties.

Zowel in België als in Frankrijk worden nog steeds nieuwe programma's voor retailparken gelanceerd. De beste innoverende concepten, met een maximaal dienstenaanbod en een uitstekende bereikbaarheid, bereiken een goede bezettingsgraad.

Bij de mooiste realisaties in de stadsrand vermelden we de sites van Couillet, Eigenbrakel en Groot-Bijgaarden in België, en de programma's die worden ontwikkeld door de Compagnie de Phalsbourg (Waves in Metz) of door de groep Frey (Aire des Moissons in Troyes of Green 7 in Salaise-sur-Sanne) in Frankrijk.

De beleggingsmarkt

In Frankrijk bereikten de investeringen in handelszaken in 2014 een recordniveau van 7,2 miljard euro. Dit cijfer is te verklaren door meerdere grote vastgoedverrichtingen (van meer dan 100 miljoen euro), met name de verkoop van twee portefeuilles met winkelcentra door Unibail Rodamco aan Carmila (de nieuwe overkoepelende structuur voor de activiteiten van Carrefour Property) en aan Wereldhave.

Op de markt van de handelszaken in de periferie vertegenwoordigde het beleggingsvolume in 2014 slechts 590 miljoen euro. De verkoop van een portefeuille winkels 'Mr Bricolage' door Icade was de grootste transactie van 2014 (126 miljoen euro).

In België bereikte het beleggingsvolume in handelsvastgoed in 2014 588 miljoen euro. De grootste transactie was de aankoop door Wereldhave Belgium van het winkelcentrum Ring Shopping Kortrijk Noord voor 108 miljoen euro. Voorts vermelden we de overname door Vastned Retail Belgium van een H&M-winkel in de Veldstraat in Gent (27,7 miljoen euro) met een rendement van bijna 4%, evenals de aankoop van de Carrefour-kantoren en -hypermarkt in Evere door Teychené (25 miljoen euro).

Over het algemeen zien we zowel in België als in Frankrijk nog een lichte daling van de toprendementen voor de activa van de beste kwaliteit, of het nu om winkelcentra, handelszaken in stadscentra of retailparken gaat.

4.6 Verslag van de deskundige

Brussel, 31 maart 2015

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig afdeling F van hoofdstuk III van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GJV-wet”), hebt u Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield opdracht gegeven een deskundige schatting uit te voeren van de in België en Frankrijk gelegen gebouwen die deel zullen uitmaken van de GJV.

Wij hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben wij onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Ascencio verstrekte gegevens met betrekking tot de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn. Zoals in onze waarderingsverslagen uitdrukkelijk wordt aangegeven, bevatten deze op geen enkele manier een beoordeling van de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch een analyse van de eventuele aanwezigheid van schadelijke materialen. Deze elementen zijn goed gekend door Ascencio dat zijn vastgoedvermogen professioneel beheert en vóór de verwerving van elk gebouw een technische en juridische due diligence-procedure doorloopt.

Alle gebouwen werden bezichtigd door de deskundigen. In de bijlage staan nadere bijzonderheden over onze berekeningen, onze kanttekeningen bij de vastgoedmarkt en de voorwaarden van onze verbintenis. De deskundigen gebruiken de software “Circle Investment Valuer” en Excel.

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

De deskundigen maakten gebruik van twee methodes. De eerste is een kapitalisatiebenadering, de tweede een gediscoteerde kasstroom- of DCF(*Discounted Cash Flow*)-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m².

Voor de kapitalisatie wordt ofwel de “Term and Reversion”-methode, ofwel de “Hardcore”-methode gebruikt. Bij de eerste methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot op het einde van het lopende contract, terwijl de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. Volgens de tweede methode wordt de geraamde huurwaarde levenslang gekapitaliseerd, alvorens over te gaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurleegstand enz.

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

Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het goed, worden correcties toegepast (grote investeringen, niet te recupereren kosten ...).

Bij de verkoop van een gebouw worden in theorie overdrachtsrechten aangerekend. Dit bedrag hangt onder meer af van de wijze van overdracht, het soort koper en de geografische ligging van het onroerend goed. Het bedrag van de overdrachtsrechten is pas gekend op het ogenblik dat de verkoop wordt afgesloten. Als onafhankelijke vastgoeddeskundigen mogen wij op basis van een representatieve steekproef van transacties die tussen 2002 en 2005 op de markt werden uitgevoerd aannemen dat het gewogen gemiddelde van de rechten (gemiddelde van de transactiekosten) gelijk

was aan 2,5% (voor de onroerende goederen met een waarde exclusief kosten van meer dan 2.500.000 EUR).

De onroerende goederen worden als een portefeuille beschouwd.

Voor de gewaardeerde gebouwen in Frankrijk bedraagt het percentage van de mutatiekosten doorgaans 1,8% wanneer het gebouw minder dan vijf jaar oud is, en 6,2% in alle andere gevallen.

Rekening houdend met de in de bovenstaande alinea's geformuleerde opmerkingen bevestigen wij dat de investeringswaarde van het vastgoedvermogen van Ascencio per 31 maart 2015 gelijk is aan:

534.200.000 EUR
(Vijfhonderdvierendertig miljoen tweehonderdduizend euro)

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Dit bedrag omvat de waarde van het project in ontwikkelingsfase in Hamme-Mille met op 31 maart 2015 een investeringswaarde van:

1 364 000 EUR
(Eén miljoen driehonderdvierenzestigduizend euro)

Nadat de totale waarde werd verminderd met 2,5% (1,8%/6,2% voor het vastgoed in Frankrijk) voor aktekosten overeenkomstig de aanbevelingen van de BEAMA (*Belgian Asset Managers Association*) en volgens uw instructies, brengt dit ons op een reële waarde ("*fair value*") van:

519 833 000 EUR
(Vijfhonderdnegentienduizend achthonderddrieëndertigduizend euro).

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Dit bedrag omvat de waarde van het project in ontwikkelingsfase in Hamme-Mille met op 31 maart 2015 een investeringswaarde van:

1 330 000 EUR
(Eén miljoen driehonderddertigduizend euro)

Met de meeste hoogachting,

Jerome Lits
Associate Partner
Valuation & Advisory

Voor Cushman & Wakefield

Arnaud van de Werve
Associate Director
Valuations and Consulting

Voor Jones Lang LaSalle

Pierre Van der Vaeren
Head of Valuation
Valuation Services

Voor CBRE

5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten

5.1. Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2015

GECONSOLIDEERDE BALANS	31/03/2015 (000 EUR)	30/09/2014 (000 EUR)
ACTIVA		
I Vaste activa		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	141	161
C Vastgoedbeleggingen	519.833	477.347
E Andere materiële vaste activa	877	876
F Financiële vaste activa	69	66
G Vorderingen financiële leasing	0	0
H Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
I Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
J Uitgestelde belastingen – activa	0	0
Totaal vaste activa	520.920	478.450
II Vlottende activa		
A Activa bestemd voor verkoop	0	6.884
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	919	3.489
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.021	1.044
F Kas en kasequivalenten	1.836	2.671
G Overlopende rekeningen	597	624
Totaal vlottende activa	5.373	14.712
TOTAAL ACTIVA	526.293	493.162

GECONSOLIDEERDE BALANS	31/03/2015 (000 EUR)	30/09/2014 (000 EUR)
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
I Eigen vermogen		
A Kapitaal	36.180	35.306
B Uitgiftepremies	234.055	226.932
C Reserves	-4.974	-2.265
<i>a. Wettelijke reserves</i>	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	5.587	5.735
<i>c. Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-9.594	-8.107
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-16.854	-13.301
<i>m. Andere reserves</i>	15.888	13.408
D Nettoresultaat van het boekjaar	9.825	14.170
H Wisselkoersverschillen	0	0
Totaal eigen vermogen	275.086	274.143
II Passiva		
Langlopende verplichtingen		
A Voorzieningen	1.155	764
B Langlopende financiële schulden	198.500	154.594
<i>a. Kredietinstellingen</i>	195.096	152.231
<i>b. Financiële leasing</i>	3.404	2.363
C Andere langlopende financiële verplichtingen	17.965	18.045
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	856	1.284
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	2.699	12.259
<i>a. Exit tax</i>	2.496	12.259
<i>b. Andere</i>	203	0
Langlopende verplichtingen	221.175	186.946
Kortlopende verplichtingen		
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	23.370	23.817
- Kredietinstellingen	23.001	23.007
- Financiële leasing	369	810
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.931	7.187
<i>a. Exit tax</i>	686	428
<i>b. Andere</i>	4.245	6.759
E Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	1.731	1.069
Kortlopende verplichtingen	30.032	32.072
Totaal verplichtingen	251.207	219.018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	526.293	493.162

5.2 Verkort overzicht van het globale geconsolideerde resultaat per 31 maart 2015

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)		31/03/2015	31/03/2014
I	Huurinkomsten	17.156	15.733
II	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III	Met verhuur verbonden kosten	-73	-68
	Nettohuurre resultaat	17.083	15.665
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.184	1.030
VI	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.353	-1.050
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	32	17
	Vastgoed resultaat	16.946	15.661
IX	Technische kosten	-321	-372
X	Commerciële kosten	-55	-37
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	0
XII	Beheerkosten vastgoed	-509	-505
XIII	Andere vastgoedkosten	-132	-109
	Vastgoedkosten	-1.018	-1.024
	Operationeel vastgoed resultaat	15.929	14.637
XIV	Algemene kosten	-1.478	-1.275
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-29	-61
	Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	14.421	13.301
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	11
XVII	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-940	-285
XIX	Ander portefeuilleresultaat	90	0
	Operationeel resultaat	13.572	13.027
XX	Financiële inkomsten	1	9
XXI	Interestkosten	-3.288	-3.467
XXII	Andere financiële kosten	-148	-76
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	280	-1.182
	Financieel resultaat	-3.155	-4.716
	Resultaat vóór belastingen	10.416	8.311
XXIV	Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
XXV	Vennootschapsbelasting	-549	-557
	<i>Vennootschapsbelasting</i>	-346	-557
	<i>Uitgestelde belastingen Frans filiaal</i>	-203	0
XXVI	Exit tax	-43	-1.192
	Belastingen (XXV + XXVI)	-592	-1.749
	Netto resultaat	9.825	6.562
	- Netto resultaat - Aandeel van de groep	9.825	6.562
	- Netto resultaat - Minderheidsbelangen	0	0
	Netto resultaat per aandeel	1,59	1,55

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)	31/03/2015	31/03/2014
Nettoresultaat	9.825	6.562
Andere elementen van het globaal resultaat		
A Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1.483	-2.905
B Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
Globaal resultaat	8.342	3.656
Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep	8.342	3.656
- Minderheidsbelangen	0	0

5.3 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (000 EUR)	31/03/2015	30/03/2014
Kas en kasequivalenten primo boekjaar	2.671	1.595
Resultaat van het boekjaar	9.825	6.562
+ Financieel resultaat	3.155	4.716
+ Belastinglasten (- belastingbaten)	592	1.749
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	1.038	495
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	940	285
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten en baten	153	149
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	-55	61
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	500	-1.508
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekening)	1.620	-220
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingschulden, overlopende rekeningen)	-1.119	-1.287
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	0
Betaalde belastingen	-13.515	0
Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten (A)	1.595	12.014
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-12.242	-106.333
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten	0	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-824	-5.590
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-11.439	0
- Verwerving van andere activa	0	-37
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	2.910	0
- Variatie andere kort- en langlopende schulden	-25	12.259
Kasstromen uit investeringsactiviteiten (B)	-21.620	-99.701
kapitaalverhoging.	0	79.742
Nieuw afgesloten leningen	43.458	24.185
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden	-13.664	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	202	783
Betaalde brutodividenden	-7.372	-12.678
Uitbetaalde financiële kosten	-3.435	-3.543
Ontvangen financiële opbrengsten	1	9
Kasstromen uit financieringsactiviteiten (C)	19.190	88.498
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	1.836	2.409

5.4 Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

('000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves				Resultaten	Totaal eigen vermogen
			Saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo variaties in reële waarde afdekkings-instrumenten niet-IFRS	Andere reserves		
Stand per 30/09/2013	24.439	158.057	7.721	-5.362	-16.602	10.948	16.411	195.612
Dividenduitkering							-12.678	-12.678
Toevoeging aan de reserves			-2.028		3.301	2.460	-3.733	0
Kapitaalverhoging	10.867	68.875						79.742
Nettoresultaat							6.562	6.562
Andere in globaal resultaat opgenomen elementen			39	-2.905				-2.866
Aanpassing van de reserves								0
Stand per 31/03/2014	35.306	226.932	5.732	-8.267	-13.301	13.408	6.562	266.372

('000 EUR)	Kapitaal	Uitgifte-premies	Reserves				Resultaten	Totaal eigen vermogen
			Saldo van de variaties in reële waarde van vastgoed	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Saldo variaties in reële waarde afdekkings-instrumenten niet-IFRS	Andere reserves		
Stand per 30/09/2014	35.306	226.932	5.735	-8.107	-13.301	13.408	14.170	274.143
Dividenduitkering							-7.372	-7.372
Toevoeging aan de reserves			-152		-3.553	2.480	1.225	0
Kapitaalverhoging	873	7.123					-8.023	-27
Nettoresultaat (*)							9.825	9.825
Andere in globaal resultaat opgenomen elementen			4	-1.487				-1.483
Aanpassing van de reserves								0
Stand per 31/03/2015	36.180	234.055	5.587	-9.594	-16.854	15.888	9.825	275.086

5.5. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

TOELICHTING 1 Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving in verband met de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio CVA (hierna “Ascencio CVA” of de “Vennootschap” te noemen) is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (“openbare GVV”) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De verkorte geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap per 31 maart 2015 hebben betrekking op de verslagperiode van 1 oktober 2014 tot 31 maart 2015. Ze werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 10 juni 2015.

GRONDSLAGEN VOOR PRESENTATIE EN FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De verkorte geconsolideerde financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met het referentiekader van de IFRS (*International Financial Reporting Standards*) zoals dit door de Europese Unie is goedgekeurd alsook met de bepalingen van het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-wet”).

Ze worden voorgesteld in de verkorte vorm, in duizend EUR, zoals toegestaan door de norm IAS 34. Ze moeten worden gelezen samen met de geconsolideerde financiële overzichten per 30 september 2014 zoals vermeld in het financieel jaarverslag 2013/2014.

Standaarden en interpretaties die van toepassing zijn op de jaarperiode die op of na 1 oktober 2014 aanvangt:

- Nieuwe norm IFRS 10 “Geconsolideerde jaarrekening”
- Nieuwe norm IFRS 11 “Gezamenlijke Overeenkomsten”
- Nieuwe norm IFRS 12 “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten”
- Nieuwe interpretatie IFRIC 21 “Heffingen”⁴

Deze nieuwe normen en interpretatie hadden geen impact op de voorliggende verkorte geconsolideerde financiële overzichten.

De gepubliceerde maar nog niet verplichte normen, amendementen en interpretaties werden niet vervroegd toegepast, en worden nader onderzocht door de groep.

WAARDERINGSMETHODE TOEGEPAST DOOR DE DESKUNDIGEN (Jones Lang LaSalle - Cushman & Wakefield - CBRE):

De waarderingmethode die wordt toegepast door de vastgoeddeskundigen blijft identiek. Deze methode wordt uitvoerig toegelicht in het jaarverslag 2013/2014.

TOELICHTING 2 Gesegmenteerde informatie

Het operationele vastgoedresultaat werd uitgesplitst op basis van de ligging van de gebouwen (België - Frankrijk).

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (‘000 EUR)	BELGIË		FRANKRIJK		TOTAAL	
	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2015	31/03/2014
Vastgoedresultaat	11.643	10.841	5.302	4.820	16.946	15.661
Vastgoedkosten	-719	-787	-299	-237	-1.018	-1.024
Operationeel vastgoedresultaat	10.925	10.054	5.004	4.583	15.930	14.637

Deze segmentering strookt met de ingevoerde organisatie en de interne verslaggevingsstructuur.

⁴ Deze nieuwe interpretatie heeft geen wezenlijke invloed op de rekeningen. Ze zal voor het eerst worden toegepast bij het opstellen van het jaarverslag van 30/09/2015.

TOELICHTING 3 Vastgoedbeleggingen

A. Vastgoedbeleggingen

('000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Stand primo boekjaar	476.755	374.322
Aankoop van gebouwen	38.629	113.018
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	2.261
Overdrachten	0	-5.229
Overgeboekt naar/van de activa bestemd voor verkoop	3.974	-6.985
Variaties in de reële waarde	-856	-631
Transfer van belang	0	0
Stand ultimo boekjaar (1)	518.502	476.755

(1) Dit bedrag moet worden samengeteld bij de reële waarde van de projectontwikkelingen in punt B hierna om de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen te krijgen.

De vastgoeddeskundige voert per kwartaal een waardering uit van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de nationale en internationale normen (*International Valuation Standards*) alsook de nadere toepassingsregels ervan, meer in het bijzonder met betrekking tot de waardering van GVV's. De reële waarde is te verstaan als meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopomstandigheden tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen, na aftrek van de overdrachtskosten.

De reële waarde per 31 maart 2015 werd bepaald op basis van deskundige schattingen die Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield en CBRE op die datum hebben uitgevoerd. Voor zover de statutaire zaakvoerder bekend, bestaan er geen feiten of gebeurtenissen die erop zouden kunnen duiden dat deze waarden ingrijpend veranderd zijn sinds de laatste waardering. De statutaire zaakvoerder blijft evenwel voorzichtig gelet op de huidige economische situatie.

De belangrijkste investering tijdens het eerste semester, op 17 maart 2015, betrof de overname van de naamloze vennootschap Primmodev, eigenaar van een retailpark van 15.000 m² in Couillet dat volledig verhuurd is aan nationale winkelketens (Ava Papier, Orchestra Prémaman, Luxus, Heytens, Action, Blokker, Casa, Maxi Toys, ...). De reële waarde van deze vastgoedportefeuille zoals bepaald door de vastgoeddeskundige bedraagt bij de overname bijna 28 miljoen EUR en genereert jaarlijkse huurinkomsten ten belope van 1,7 miljoen EUR.

De verwerving van Primmodev kan niet worden gezien als een bedrijfscombinatie in de zin van IFRS 3, omdat Primmodev over geen enkel proces beschikte. Deze transactie betekent dus gewoon de verwerving van een geheel aan activa binnen een marktsegment dat identiek is aan dat van de bestaande activiteiten van Ascencio. Het geraamde bedrag van de Exit tax dat opeisbaar is in geval van een fusie door absorptie van Primmodev, hetzij 2,5 miljoen EUR, werd in mindering gebracht van de overnameprijs voor de rechten van deelneming en op de balans aan passiefzijde geboekt bij de uitgestelde belastingen. De bankschuld van Primmodev (13,7 miljoen EUR) werd op de dag van de closing volledig ingelost. De andere elementen bij de berekening van de overnameprijs zijn niet van wezenlijk belang.

B. Projectontwikkelingen

('000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Stand primo boekjaar	592	1.623
Investeringen	0	0
Verwervingen	823	750
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	-2.261
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	-84	480
Stand ultimo boekjaar (1)	1.331	592

(1) Dit bedrag moet worden samengeteld bij de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in punt A hiervoor om de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen te krijgen.

Projectontwikkelingen (lopende of nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten) zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Zij worden eveneens gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen van de GVV.

Op 31 maart 2015 heeft de rubriek projectontwikkelingen betrekking op de bouw van een tweede handelspand op de site van Hamme-Mille.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde, door gebruik van het reële-waardemodel in overeenstemming met de norm IAS 40.

De reële waarde wordt berekend door de investeringswaarde te verminderen met een geraamd bedrag voor de mutatiekosten, en is te verstaan als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs kan worden verkregen onder normale verkoopomstandigheden tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen. Het geraamde bedrag van de mutatiekosten is gelijk aan

- 2,5% voor de in België gelegen gebouwen, zijnde het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals dit is vastgelegd door de BEAMA (Belgian Asset Managers Association). Ascencio beschouwt haar vastgoedportefeuille als een geheel dat volledig of ten dele kan worden vervreemd.
- 1,8% of 6,9% voor de in Frankrijk gelegen gebouwen, zijnde het percentage van de mutatiekosten al naargelang het gebouw meer of minder dan vijf jaar oud is.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt elk kwartaal bepaald door onafhankelijke experts.

Bepaling van het waarderingsniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Alle gebouwen van de portefeuille werden van bij de eerste toepassing van IFRS 13 ondergebracht bij het niveau 3⁵ ("reële waardering hoofdzakelijk gebaseerd op niet-waarneembare gegevens") zoals vastgelegd door de norm.

⁵ De basis voor de waarderingsniveaus die leiden tot reële waarden kunnen volgens IFRS 13 worden bepaald als volgt:
Niveau 1: op actieve markten genoteerde prijzen
Niveau 2: observeerbare gegevens anders dan de genoteerde prijzen in het niveau 1
Niveau 3: niet-waarneembare gegevens

Voor het waarden van de reële waarde van het vastgoed van de portefeuille van de GVV maken de onafhankelijke deskundigen gebruik van twee methodes. De eerste is een kapitalisatiebenadering, de tweede een gediscoteerde kasstroom- of DCF (*Discounted Cash Flow*)-methode. Bovendien voeren de deskundigen een toets uit op basis van de prijs per m².

Voor de kapitalisatie wordt ofwel de “Term and Reversion”-methode, ofwel de “Hardcore”-methode gebruikt. Bij de eerste methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot op het einde van het lopende contract, terwijl de geraamde huurwaarde levenslang wordt gekapitaliseerd en geactualiseerd. Volgens de tweede methode wordt de geraamde huurwaarde levenslang gekapitaliseerd, alvorens over te gaan tot aanpassingen waarbij rekening wordt gehouden met de oppervlakten die boven of onder hun waarde worden verhuurd, met huurderving enz.

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

Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het goed, worden correcties toegepast (grote investeringen, niet te recupereren kosten ...).

(‘000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
CATEGORIE VAN ACTIVA	NIVEAU 3	NIVEAU 3
- België	357.161	322.842
- Frankrijk	162.672	154.504
Totaal vastgoedbeleggingen	519.833	477.347

Tijdens de eerste helft van het boekjaar waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

TOELICHTING 4 Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten

(‘000 EUR)	31/03/2015		30/09/2014		Kwalificatie van de reële waarde
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	69	69	66	66	
Gestorte borgtochten	69	69	66	66	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	4.776	4.776	7.204	7.204	
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	919	919	3.489	3.489	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.021	2.021	1.044	1.044	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	1.836	1.836	2.671	2.671	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA	4.845	4.845	7.270	7.270	

(000 EUR)	31/03/2015		30/09/2014		Kwalificatie van de reële waarde
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	216.465	217.618	172.639	173.577	
Bankschulden	198.500	199.653	154.594	155.532	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	16.574	16.574	16.854	16.854	Niveau 2
Ontvangen garanties	1.391	1.391	1.191	1.191	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS COURANTS	27.615	27.615	29.844	29.844	
Bankschulden	23.370	23.370	23.817	23.817	Niveau 2
Handelsschulden	2.897	2.897	4.498	4.498	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	1.348	1.348	1.529	1.529	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA	244.080	245.233	202.483	203.421	

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

- De waarderingen van niveau 1 zijn de reële waarden die worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- De waarderingen van niveau 2 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van andere gegevens dan genoteerde prijzen bedoeld in niveau 1 die waarneembaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- De waarderingen van niveau 3 zijn de reële waarden die worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het financiële actief of de financiële verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens).

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

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

TOELICHTING 5 Financiële schulden

('000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Langlopende financiële schulden	198.500	154.594
- Kredietinstellingen	195.096	152.231
- Financiële leasing	3.404	2.363
Kortlopende financiële schulden	23.370	23.817
- Kredietinstellingen	23.001	23.007
- Financiële leasing	369	810
Stand ultimo boekjaar	221.870	178.411

Op 31/03/2015 vertegenwoordigden de financiële schulden 221,9 miljoen EUR. Het betreft drie types financieringen:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 203.575.000 EUR op 31/03/2015
- financiële leasingschulden: 3.773.000 EUR op 31/03/2015
- investeringskredieten: 14.522.000 EUR op 31/03/2015

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten:

Op 31 maart 2015 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 207 miljoen EUR bij Belgische financiële instellingen. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldatum tussen 2015 en 2020.

Op 31 maart 2015 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 3,4 miljoen EUR.

Tijdens het eerste semester van het boekjaar

- vernieuwde Ascencio, voor een duur van 5 jaar eindigend op 31/03/2020, een kredietlijn van 20.000.000 EUR bij BNP Paribas Fortis;
- sloot Ascencio, voor een duur van 1 jaar, eindigend op 06/02/2016, een nieuwe kredietlijn af bij Belfius.

Investeringskredieten:

Op 31 maart 2015 beschikt Ascencio over 14,5 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tussen 2015 en 2021. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

Tijdens de eerste helft van het boekjaar bedroeg de gemiddelde kost van de financiële schuld (inclusief marges en kost van de renteafdekkingsinstrumenten) 3,73%, tegenover 3,60% tijdens de eerste helft van het vorige boekjaar.

TOELICHTING 6 Andere langlopende financiële verplichtingen

('000 EUR)	31/03/2015	30/09/2014
Bancaire renteafdekkingsinstrumenten	16.574	16.854
Ontvangen borgtochten en garanties	1.391	1.191
TOTAAL	17.965	18.045

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten hoofdzakelijk de afdekkingsinstrumenten die de GVV heeft gesloten om zich in te dekken tegen rentestijgingen, aangezien het merendeel van haar schulden een variabele rente heeft.

Deze afdekkingsinstrumenten worden tegen hun reële waarde gewaardeerd aan het einde van elk kwartaal, zoals berekend door de uitgevende financiële instellingen.

TOELICHTING 7 Nettoactief en nettoresultaat per aandeel

	31/03/2015	30/09/2014
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) conform IFRS ('000 EUR)	275.086	274.143
NAV conform IFRS per aandeel (EUR)	44,49	45,41
<u>Aanpassingen:</u>		
Reële waarde van de financiële instrumenten ('000 EUR)	16.574	16.854
Intrinsieke waarde (NAV) EPRA ('000 EUR) (1)	291.660	290.997
Aantal aandelen	6.182.768	6.037.230
EPRA NAV per aandeel (EUR) (1)	47,17	48,20

(1) Deze informatie wordt louter ter informatie versterkt en werd niet gecontroleerd door de Revisor. De cijfers werden berekend overeenkomstig de definities die vermeld staan in "EPRA Best Practices Recommendations".

	31/03/2015	31/03/2014	31/03/2013
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,72	2,18	1,83
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,59	1,55	1,79
Gemiddeld gewogen aantal aandelen dat recht geeft op een dividend	6.182.768	4.226.061	4.226.061

TOELICHTING 8 **Betaalde dividenden**

De algemene vergadering van 2 februari 2015 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Een brutodividend van 1,50 EUR per coupon nr. 10 en van 1,50 EUR per coupon nr. 11 werd toegekend en betaalbaar gesteld op 26 februari 2015, voor een totaalbedrag van 15,39 miljoen EUR.

In het kader van de toekenning van dit dividend werd de aandeelhouders de mogelijkheid gegeven om, middels een keuzedividend, hun nettodividendvordering in te brengen als tegenprestatie voor nieuwe aandelen.

De aandeelhouders van Ascencio opteerden voor 69,5% van de aandelen voor een inbreng van hun netto-dividendrechten tegen nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dienovereenkomstig werd het kapitaal van Ascencio verhoogd met EUR 8,0 miljoen door middel van de uitgifte van 145.538 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Ascencio 6.182.768 bedraagt.

De op 26 februari 2015 nieuw uitgegeven aandelen in het kader van het keuzedividend, delen vanaf 1 oktober 2014 in de resultaten.

5.6 Verslag van de commissaris

Ascencio Comm. VA Verslag inzake het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2015

Aan de zaakvoerder

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2015, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 8.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkte nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio Comm. VA en haar dochterondernemingen (samen «de groep»), opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 - Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

.De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 526.293 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 9.825 (000) EUR.

De zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 - Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

We hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 - Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere werkzaamheden van beperkt nazicht. De reikwijdte van een beperkt nazicht is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt het beperkt nazicht ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig met International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in overeenstemming met de International Financial Reporting Standard IAS 34 - Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 11 juni 2015
De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder⁶ van Ascencio CVA verklaart dat, voor zover hem bekend:

- de financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke verslaggevingsstandaarden en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de ondernemingen die in de consolidatie zijn opgenomen;
- het tussentijdse beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat over de omzet, de resultaten, de situatie van Ascencio SCA en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee ze worden geconfronteerd;
- na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in het financiële halfjaarverslag over het boekjaar 2014/2015 waarheidsgetrouw is en in overeenstemming met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

7. Informatie over toekomstgerichte verklaringen

Dit financiële halfjaarverslag bevat toekomstgerichte verklaringen die gebaseerd zijn op de plannen, inschattingen en voorspellingen van de vennootschap, alsook op redelijkerwijs door haar geuite verwachtingen met betrekking tot externe gebeurtenissen en factoren. Uit hun aard houden deze toekomstgerichte verklaringen een aantal risico's en onzekerheden in die ertoe zouden kunnen leiden dat de resultaten, de financiële toestand, de prestaties en de werkelijke realisaties verschillen of afwijken van die welke door deze toekomstgerichte verklaringen worden uitgedrukt of gesuggereerd. Gelet op deze onzekerheidsfactoren kan geen enkele garantie worden gegeven omtrent de toekomstgerichte verklaringen.

⁶ Ascencio nv - avenue Jean Mermoz 1 bus 4 - 6041 Gosselies - ondernemingsnummer BE 0881.160.173

8. Bedrijfsgegevens

HANDELSNAAM	Ascencio CVA
STATUUT	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV")
ADRES	Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H bus 4 - 6041 Gosselies
TEL.	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEBSITE	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
VERGUNNING ALS GVV	28 oktober 2014
DUUR	onbepaald
COMMISSARIS	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
VASTGOEDDESKUNDIGE	Jones LangLasalle, vertegenwoordigd door Arnaud van de Werve Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Jérôme Lits CBRE, vertegenwoordigd door Pierre Van der Vaeren
BALANSDATUM	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	37.096.608 EUR
AANTAL AANDELEN	6.182.768
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	520 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	123
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelsgebouwen

Financiële kalender

Tussentijdse verklaring per 30 juni 2015	6 augustus 2015
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2015	30 november 2015
Gewone algemene vergadering	29 januari 2016 om 14u30
Betaalbaarstelling van het dividend	5 februari 2016

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Marc BRISACK⁷
Algemeen directeur
Tel.: 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Michèle DELVAUX
Financieel directeur
Tel.: 071.91.95.04
michele.delvaux@ascencio.be

Dit halfjaarverslag is beschikbaar in het Nederlands, maar enkel 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.

⁷ Zaakvoerder van Somabri bvba