

FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2015-2016

- De groei van de portefeuille wordt voortgezet :
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt 578 miljoen EUR, een stijging met 57 miljoen EUR ten opzichte van 30 september 2015; een eerste acquisitie op de Spaanse markt maakt daarvan deel uit.
- Operationeel resultaat van 16,2 miljoen (+ 12,1%) en courant nettoresultaat van 16,2 miljoen (+ 16,6%).
- Courant nettoresultaat per aandeel van 1,95 EUR¹(1,72 EUR op 31 maart 2015).
- Bezettingsgraad van 98,2% op 31 maart 2016
- Geconsolideerde schuldgraad van 44,4% op 31 maart 2016

1. Voorstelling

Ascencio CVA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (“openbare GVV”) die gespecialiseerd is in handelsvastgoed aan de stadsrand. Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 120 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 434.182m² en een reële waarde van 578 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het dan met een overwicht van de voedingssector met winkelketens zoals de groepen Mestdagh, Carrefour, Grand Frais (Frankrijk), Delhaize en Lidl. De winkelketens Brico/Brico Plan It, Worten, Decathlon, Kréfel, Hubo, Orchestra, Casa, Blokker en Conforama (Frankrijk) zijn andere belangrijke huurders van de GVV.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel. Haar beurskapitalisatie bedraagt 374 miljoen EUR op donderdag 31 maart 2016 (koers van het aandeel op deze datum: 58,82 EUR).

¹ De vergelijking van de gegevens per aandeel wordt beïnvloed door de 181.918 aandelen uitgegeven op 26 februari 2016 in het kader van het keuzedividend.

2. Tussentijds beheersverslag

2.1. Analyse van de resultaten

Geconsolideerde resultatenrekening - verkort schema

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	31/03/2016	31/03/2015
Huurinkomsten	18.890	17.156
Waardeverminderingen op vorderingen	-37	-73
Niet-doorgefactureerde lasten	-113	-137
Vastgoedresultaat	18.740	16.946
Overige operationele opbrengsten en kosten	2	-29
Vastgoedkosten	-1.003	-1.018
Algemene kosten	-1.569	-1.478
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	16.170	14.421
<i>Operationele winstmarge</i>	<i>85,6%</i>	<i>84,1%</i>
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	0	1
Rentelasten	-3.580	-3.288
Overige financiële kosten (zonder impact IAS 39)	-103	-148
Belastingen op het courant resultaat	-75	-346
Courant nettoresultaat (1)	12.412	10.641
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	229	0
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.477	-940
Overig resultaat op de portefeuille	0	90
Resultaat op de portefeuille	16.706	-850
Impact IAS 39 (variatie in de reële waarde (IRS))	-172	280
Uitgestelde belastingen	-261	-203
Exit-taks	50	-43
Nettoresultaat	28.736	9.825
Resultaat per aandeel (EUR)	31/03/2016	31/03/2015
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,95	1,72
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	4,51	1,59
Aantal aandelen	31/03/2016	31/03/2015
Gemiddeld gewogen aantal aandelen	6.364.686	6.182.768
Totaal aantal bestaande aandelen	6.364.686	6.182.768

(1) Nettoresultaat zonder impact van IAS 39 en IAS 40

In het eerste semester van het boekjaar kwamen de huurinkomsten uit op 18,9 miljoen EUR, een stijging met 10,1% ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2014/2015.

Deze stijging is het gevolg van belangrijke investeringen

- tijdens het vorige boekjaar: verwerving van een retailpark in Couillet en van vier handelspanden in België en in Frankrijk in maart 2015
- tijdens het lopende boekjaar : verwerving in Frankrijk van drie winkelpanden van de groep Grand Frais op 22 december 2015 en van drie handelspanden in Spanje op 1 maart 2016.

Bij constante perimeter zijn de huurgelden stabiel (+0,3%).

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land weer:

Huurinkomsten (000 EUR)	31/03/2016		31/03/2015		Δ
Belgie	12.414	66%	11.793	69%	5,3%
Frankrijk	6.328	33%	5.363	31%	18,0%
Spanje	148	1%	0	0%	-
TOTAAL	18.890	100%	17.156	100%	10,1%

Het vastgoedresultaat bedraagt 18,7 miljoen.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 16,2 miljoen EUR (14,4 miljoen EUR voor het vorige boekjaar), een toename met 12,1%. De operationele marge bedraagt 85,6%.

De investeringen tijdens het boekjaar werden gefinancierd met schulden; de rentelasten bedragen 3,6 miljoen EUR tegenover 3,3 miljoen EUR op 31 maart 2015.

De gemiddelde kostprijs van de schuldenlast (3,29%,marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2014/2015 (3,73%).

Na aftrek van de belastingen verbonden met de resultaten van de panden die in maart 2016 in Spanje werden aangekocht, alsook de Franse belasting over de resultaten van Franse activa, bedraagt het courante nettoresultaat op 31 maart 2016 12,4 miljoen EUR, een toename met 16,6% ten opzichte van de eerste helft van het vorige boekjaar. Het courante nettoresultaat per aandeel stijgt naar 1,95 EUR, vergeleken met 1,72 EUR per aandeel voor de eerste helft van het vorige boekjaar.

De niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- +16,5 miljoen EUR zijnde de wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van de panden door de deskundigen, rekening houdend met de lichte vermindering van de kapitalisatierentevoet en de lichte stijging van de ERV.
- - 0,2 miljoen EUR stijging van de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten (IAS 39) ;
- - 0,3 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor latente meerwaarden op de Franse activa.

Het nettoresultaat van het eerste semester van het boekjaar bedraagt 28,7 miljoen EUR, tegenover 9,8 miljoen op 31 maart 2015.

2.2. Investerings in de loop van het eerste semester

Tijdens de eerste helft van het boekjaar deed Ascencio drie overnames in Frankrijk en drie in Spanje, voor een totaal investeringsbedrag van 44,4 miljoen EUR:

- op 22 december 2015 heeft Ascencio de aankoop afgerond van 3 winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais", door overname van de deelbewijzen van 3 burgerlijke vastgoedvennootschappen (SCI of sociétés civiles immobilières). De winkels bevinden zich in Guyancourt (ten zuidwesten van Paris), La Teste de Buch (in het departement Gironde) en in Viriat (ten noorden van Bourg-en-Bresse). Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,0 miljoen EUR aan huurinkomsten op.
- op 1 maart 2016 heeft Ascencio een eerste transactie op de Spaanse vastgoedmarkt gerealiseerd en 3 Worten-winkels gekocht met een totale oppervlakte van 11.828m². Deze winkels liggen in de beste retailparks van Madrid, Barcelona en Valencia. Op jaarbasis brengen deze drie commerciële entiteiten 1,8 miljoen EUR aan huurinkomsten op.

Ascencio heeft overigens de site in Caen vergroot om aan haar huurder Intersports de mogelijkheid te bieden uit te breiden met een bijkomende oppervlakte van 1.340m².

Bij constante perimeter vertoont de waarde van de portefeuille een stijging van 2,7%, als gevolg van de verhoging van de waardering van de vastgoedbeleggingen door de deskundigen, rekening houdend met de vermindering van de kapitalisatierentevoet en de lichte stijging van de ERV.

2.3. Desinvesteringen in de loop van het eerste semester

Ascencio heeft op 23 december 2015 al haar eigendommen in Verviers verkocht aan de stad Verviers met een beperkte meerwaarde.

2.4. Schuldratio op donderdag 31 maart 2016

De schuldratio bedraagt 44,4% op donderdag 31 maart 2016.

Ascencio beschikt nu, alvorens haar schuldratio opnieuw boven de 50% uitkomt, over een investeringscapaciteit van ongeveer 66 miljoen EUR voor de voortzetting van haar groei van haar portefeuille.

2.5. Netto-actief per aandeel

Op 31 maart 2016 bedroeg het netto-actief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 48,18 EUR (tegenover 46,52 EUR op 30 september 2015, 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 donderdag 31 maart 2016 50,48 EUR per aandeel, tegenover 48,86 EUR op woensdag 30 september 2015.

2.6. Gebeurtenis na 31 maart 2016

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds 31 maart 2016.

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 2014-2015. 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. Transacties met verbonden partijen

In de loop van het voorbije halfjaar zijn er geen transacties afgesloten met verbonden partijen in de zin van artikel 13 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt².

Bepaalde transacties zijn onderworpen aan het artikel 37 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (met uitzondering van de gevallen uitdrukkelijk voorzien in artikel 38 van de betreffende wet) Tijdens het voorbije eerste semester van het boekjaar 2015/2016 werd tussen Ascencio, haar statutaire zaakvoerder, haar dochterondernemingen en haar dienstverleners geen enkele transactie, zoals bedoeld in dit artikel, afgesloten die het normale kader van haar bedrijfsvoering te buiten gaat.

2.9. Vooruitzichten

Als gevolg van de recente overnames voorziet Ascencio dat haar huurinkomsten voor het lopende boekjaar zouden moeten uitkomen op 38,5 miljoen EUR, tegenover 36 miljoen EUR voor het boekjaar 2014/2015.

Op basis van deze vooruitzichten, zou het brutodividend voor het boekjaar 2015/2016 ongeveer 3,10 EUR per aandeel zijn.

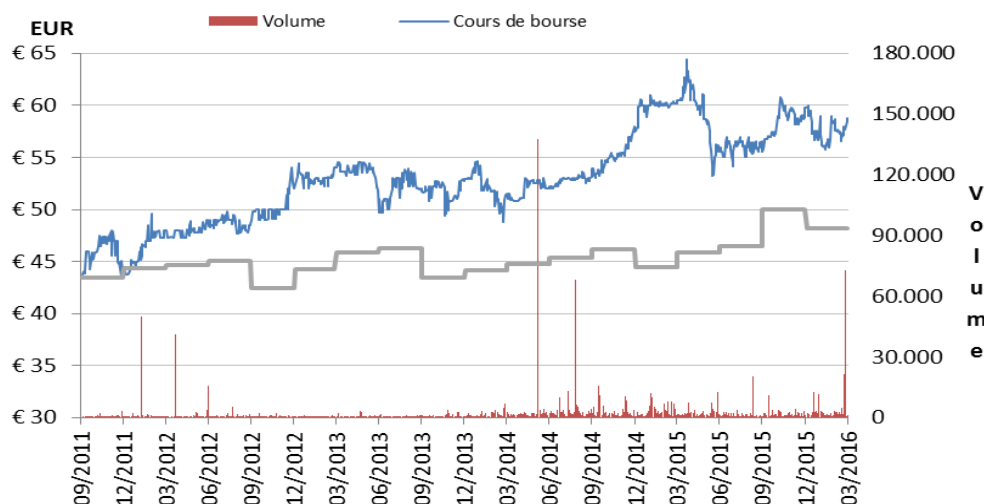
Zoals voorheen blijft Ascencio nieuwe investeringsprojecten voor kwalitatieve activa bestuderen. De raad van bestuur van de zaakvoerder heeft echter geen enkel jaarlijks te bereiken investeringsvolume vastgelegd. Deze analyseert elke opportuniteit op basis van de duurzaamheid van de kasstromen en de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

² Art 13. §.6 van KB van 14/11/2007« Voor emittenten van aandelen vermeldt het tussentijdse jaarverslag ook de belangrijkste transacties met verbonden partijen en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten. Wanneer de emittent bedoeld in het eerste lid een geconsolideerde jaarrekening moet opstellen, gaat het met name om : 1° transacties met verbonden partijen die in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar hebben plaatsgevonden en die materiële gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of resultaten van de emittent in deze periode; 2° alle wijzigingen in de in het meest recente jaarverslag beschreven transacties met verbonden partijen die materiële gevolgen konden hebben voor de financiële positie of resultaten van de emittent in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar...»

3. Waardeverloop van het aandeel

3.1 Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde³

Tabel op 31/03/2016



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

Op donderdag 31 maart 2016 bedroeg de slotkoers 58,82 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een agio van 22,1 % ten opzichte van de intrinsieke waarde.

3.2 Betaalde dividenden

De algemene vergadering van vrijdag 29 januari 2016 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Een brutodividend van 3,05 EUR per coupon nr. 12 werd toegekend en betaalbaar gesteld op 26 februari 2016, voor een totaalbedrag van 18,86 miljoen EUR.

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

67,7% van de aandeelhouders van Ascencio opteerde voor een uitkering van hun netto-dividendrechten in nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dienovereenkomstig werd het kapitaal van Ascencio verhoogd met EUR 9,3 miljoen door middel van de uitgifte van 181.918 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Ascencio 6.364.686 bedraagt.

De op 26 februari 2016 nieuw uitgegeven aandelen in het kader van het keuzedividend, delen vanaf 1 oktober 2015 in de resultaten.

3.3 Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2016

AG Finance N.V.	12,54%	798.224
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh S.A.	9,83%	625.809
Capfi Delen Asset Management N.V.	5,00%	318.234
Free float	72,63%	4.622.419
	100,00%	6.364.686

³ Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met donderdag 31 maart 2016. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

4. Vastgoedverslag

4.1. Vastgoeddeskundigen

De trimestriële waardering van de portefeuille werd aan de volgende vastgoeddeskundigen toevertrouwd:

- Jones Lang LaSalle Bvba, Marnixlaan 23 te 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Arnaud van de Werve
- Cushman & Wakefield België, Kunstlaan 56 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Ardalan Azari
- CBRE, Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Pierre Van der Vaeren
- Cushman & Wakefield Frankrijk, 8 rue de l'Hôtel de Ville te 92200 Neuilly-sur-Seine, vertegenwoordigd door Valérie Parmentier
- Jones Lang LaSalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie te 75008 Paris, vertegenwoordigd door Christophe Adam
- Cushman & Wakefield Spanje, Jose Ortega y Gasset 29 te 28006 Madrid, vertegenwoordigd door Tony Loughran

Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van het vastgoed van Ascencio CVA, tot de afsluiting van het boekjaar 2017/2018.

4.2. Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde op 31 maart 2016, bedraagt 578 miljoen EUR. Op 31 maart 2016 loopt er geen enkele projectontwikkeling.

Op 31 maart 2016 bedraagt de bezettingsgraad 98,2 %.⁴

Kerncijfers

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Investeringswaarde (excl. projectontwikkelingen)	598.346	538.551
Reële waarde (excl. projectontwikkelingen)	578.022	520.974
Contractuele huurbedragen	40.046	37.101
Contractuele huurbedragen met inbegrip van de geschatte huurwaarde van leegstaande panden	40.794	37.962
Brutorendement	6,69%	6,89%
Bezettingsgraad in %	98,2%	97,7%

4.3. Portefeuillespreiding (exclusief projectontwikkelingen) per activiteitssector

(000 EUR)	Oppervlakte (m ²) 31/03/2016	Reële waarde (in 000 EUR) 31/03/2016	Reële waarde (in 000 EUR) 30/09/2015
België	313.764	359.432	353.180
Frankrijk	108.590	190.815	167.794
Spanje	11.828	27.775	0
TOTAAL	434.182	578.022	520.974

⁴ 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 2016

ONDERVERDELING VAN HET VASTGOED (1)	
Spreiding naar sector	
Handelspanden	98%
Overige	2%
Totaal	100%
Geografische spreiding	
België	62%
▪ Wallonië	50%
▪ Vlaanderen	9%
▪ Brussel	3%
Frankrijk	33%
Spanje	5%
Totaal	100%

(1) Uitgedrukt op basis van de reële waarde

SPREIDING NAAR HUURDERS (2)	
Spreiding naar sector	
Voeding	35%
Kleding/mode	14%
Vrije tijd	11%
Doe-het-zelf	10%
Huishoudelektro	9%
Decoratie/meubelen	7%
Horeca	3%
Overige	12%
Totaal	100%
Belangrijkste huurders	
Grand Frais	11,9%
Groep Mestdagh	9,3%
Carrefour	8,7%
Brico Plan It / Brico	6,7%
Worten	4,4%
Top 6-10	11,4%
Top 11-20	12,4%
Overige	35,2%
Totaal	100,0%

(2) Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

4.6 Verslag van de deskundige



Brussel, donderdag 31 maart 2016

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig artikel 47 van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde 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, Frankrijk en Spanje 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 verbintenissen. De deskundigen gebruiken de software “Circle Investment Valuer” of 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 hanteerden twee methodes: de “Term and Reversion”-methode en de ‘Hardcore’-methode. Bovendien voeren zij ook een toets uit op basis van de prijs per m².

Bij de “Term and Reversion”-methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, vervolgens wordt de geraamde huurwaarde levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de “Hardcore”-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 huurdering enz.

Het rendement voor de 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-recupereerbare 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 6,9% 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 donderdag 31 maart 2016 gelijk is aan:

598.346.000 EUR
(Vijfhonderdachtennegentig miljoen driehonderdzesenveertigduizend euro)

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

Nadat de totale waarde werd verminderd met 2,5% (1,8%/6,9% 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:

578.023.000 EUR
(Vijfhonderdachtenzeventig miljoen drieëntwintigduizend euro)

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

Met de meeste hoogachting,



Ardalan Azari
Account Manager
Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield België



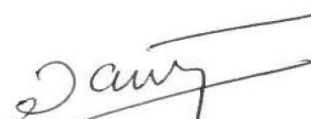
Arnaud van de Werve
Associate Director
Valuations and Consulting
Jones Lang LaSalle



Pierre van der Vaeren MRICS
Director
Valuation Services
CBRE



Tony Loughran MRICS
Partner - Head of Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield Spanje



Valérie Parmentier MRICS
Director - Valuation Frankrijk
Cushman & Wakefield Frankrijk



Christophe Adam MRICS
Directeur des Régions
Jones Lang LaSalle Expertises
Frankrijk

5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten

5.1. Verkorte geconsolideerde balans per donderdag 31 maart 2016

GECONSOLIDEERDE BALANS	31/03/2016 (in 000 EUR)	30/09/2015 (in 000 EUR)
ACTIVA		
I Vaste activa		
A Goodwill	0	0
B Immateriële vaste activa	101	121
C Vastgoedbeleggingen	578.022	520.974
D Overige materiële vaste activa	1.222	873
E Financiële vaste activa	509	72
F Vorderingen uit financiële leasing	0	0
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Totaal vaste activa	579.854	522.040
II Vlottende activa		
A Activa bestemd voor verkoop	0	0
B Financiële vlottende activa	0	0
C Vorderingen uit financiële leasing	0	0
D Handelsvorderingen	1.308	4.234
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.395	1.513
F Kas en kasequivalenten	2.853	3.153
G Overlopende rekeningen	4.283	324
Totaal vlottende activa	9.839	9.225
TOTAAL ACTIVA	589.693	531.265

GECONSOLIDEERDE BALANS	31/03/2016 (in 000 EUR)	30/09/2015 (in 000 EUR)
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
I Eigen vermogen		
A Kapitaal	37.271	36.180
B Uitgiftepremie	242.240	234.055
C Reserves	-1.567	-5.162
<i>a. Wettelijke reserves</i>	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	3.429	5.591
<i>c. Reserve voor geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-10.240	-9.786
<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>	-14.489	-16.854
<i>m. Overige reserves</i>	19.733	15.888
D Nettoresultaat van het boekjaar	28.736	22.547
Totaal eigen vermogen	306.679	287.620
II Passiva		
Langlopende verplichtingen		
A Voorzieningen	352	652
B Langlopende financiële schulden	209.760	160.830
<i>a. Kredietinstellingen</i>	207.061	158.131
<i>b. Financiële leasing</i>	2.699	2.699
C Overige langlopende financiële verplichtingen	16.380	15.912
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	428	856
F Uitgestelde belastingen - verplichtingen	496	2.731
<i>a. Exit-taks</i>	0	2.496
<i>b. Andere</i>	496	235
Langlopende verplichtingen	227.416	180.981
Kortlopende verplichtingen		
A Voorzieningen	0	0
B Kortlopende financiële schulden	43.358	53.733
<i>a. Kredietinstellingen</i>	42.960	52.998
<i>b. Financiële leasing</i>	398	735
C Overige kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.515	7.286
<i>a. Exit-taks</i>	2.873	428
<i>b. Andere</i>	3.642	6.858
E Overige kortlopende verplichtingen	0	0
F Overlopende rekeningen	5.724	1.644
Kortlopende verplichtingen	55.597	62.664
Totaal verplichtingen	283.013	243.645
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	589.693	531.265

5.2 Verkort overzicht van het globale geconsolideerde resultaat per donderdag 31 maart 2016

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)		31/03/2016	31/03/2015
I	Huurinkomsten	18.890	17.156
III	Met verhuur verbonden kosten	-37	-73
	Netto huurresultaat	18.853	17.083
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.944	1.184
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.070	-1.353
VIII	Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	13	32
	Vastgoedresultaat	18.740	16.946
IX	Technische kosten	-287	-321
X	Commerciële kosten	-64	-55
XII	Beheerkosten vastgoed	-524	-509
XIII	Overige vastgoedkosten	-128	-132
	Vastgoedkosten	-1.003	-1.018
	Operationeel vastgoedresultaat	17.737	15.929
XIV	Algemene kosten	-1.569	-1.478
XV	Overige operationele opbrengsten en kosten	2	-29
	Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	16.170	14.421
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	229	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	16.477	-940
XIX	Overig resultaat op de portefeuille	0	90
	Operationeel resultaat	32.876	13.572
XX	Financiële inkomsten	0	1
XXI	Rentelasten	-3.580	-3.288
XXII	Overige financiële kosten	-103	-148
XXIII	Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	-172	280
	Financieel resultaat	-3.855	-3.155
	Resultaat vóór belastingen	29.021	10.416
XXV	Vennootschapsbelasting	-335	-549
	<i>Vennootschapsbelasting</i>	-75	-346
	<i>Uitgestelde belastingen Frans bijkantoor</i>	-261	-203
XXVI	Exit-taks	50	-43
	Belastingen	-285	-592
	Nettoresultaat	28.736	9.825
	- Nettoresultaat - Aandeel van de groep	28.736	9.825
	- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen	0	0
	Nettoresultaat per aandeel	4,51	1,59

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2016	31/03/2015
I	Nettoresultaat	28.736	9.825
II	Overige elementen van het globaal resultaat		
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-454	-1.483
B.	Overige elementen van het globaal resultaat	356	0
	Globaal resultaat	28.638	8.342
	Toerekenbaar aan - Aandeel van de groep	28.638	8.342
	- Minderheidsbelangen	0	0

5.3 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

Geconsolideerd kasstroomoverzicht (000 EUR)		31/03/2016	31/03/2015
Kas en kasequivalenten primo boekjaar		3.153	2.671
Resultaat van het boekjaar		28.736	9.825
+ Financieel resultaat		3.855	3.155
+ Belastinglasten (- belastingbaten)		285	592
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening		-16.404	1.038
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-16.477	940
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen		0	0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten en baten		70	153
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen		3	-55
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal		-51	500
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekening)		-915	1.620
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingenschulden, overlopende rekeningen)		864	-1.119
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa		-229	0
Betaalde belastingen		-428	-13.515
Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten (A)		15.764	1.595
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen		-29.156	-12.242
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten		0	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten		0	-824
- Verwerving van vastgoedvennootschappen		-14.689	-11.439
- Verwerving van andere activa		0	0
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen		4.079	2.910
- Variatie andere kort- en langlopende schulden		-300	-25
Kasstromen uit investeringsactiviteiten (B)		-40.066	-21.620
Kapitaalverhoging		0	0
Nieuw afgesloten leningen		38.555	43.458
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden		0	-13.664
Overige variaties in financiële activa en passiva		-1.330	202
Betaalde brutodividenden		-9.541	-7.372
Uitbetaalde financiële lasten		-3.683	-3.435
Ontvangen financiële opbrengsten		0	1
Kasstromen uit financieringsactiviteiten (C)		24.001	19.190
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar		2.853	1.836

5.4 Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	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 van afdekkinginstrumenten (niet-IFRS)	Overige 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
Overige in het 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

(000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	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 van afdekkinginstrumenten (niet-IFRS)	Overige reserves		
Stand per 30/09/2015	36.180	234.055	5.591	-9.786	-16.854	15.888	22.547	287.620
Dividenduitkering							-9.541	-9.541
Toevoeging aan de reserves			-2.518		2.365	3.842	-3.690	0
Kapitaalverhoging	1.091	8.185					-9.316	-40
Nettoresultaat (*)							28.736	28.736
Overige in het globaal resultaat opgenomen elementen			356	-454				-98
Aanpassing van de reserves						2		2
Stand per 31/03/2016	37.271	242.240	3.429	-10.240	-14.489	19.732	28.736	306.679

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 jaarrekening van de vennootschap afgesloten op 31 maart 2016 bestrijkt de periode van 1 oktober 2015 tot 31 maart 2016. Zij werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 9 juni 2016.

Grondslagen voor presentatie en financiële

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”).

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

De grondslagen voor de presentatie en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2014/2015 (bladzijde 68 tot 72) dat kan geraadpleegd worden op de internetsite van de vennootschap (www.ascencio.be).

In 2016 treden nieuwe normen en interpretaties in werking maar deze hebben geen impact op de boekhoud- en waarderingsregels.

Waarderingsmethode toegepast door de deskundigen (Jones Lang LaSalle - Cushman & Wakefield - CBRE)

De waarderingsmethode die wordt toegepast door de vastgoeddeskundigen blijft identiek. Deze methode wordt uitvoerig toegelicht in het jaarverslag 2014/2015.

TOELICHTING 2 Sectorale informatie

Het operationeel vastgoedresultaat per land is als volgt:

RESULTATS CONSOLIDES (000 EUR)	BELGIQUE		FRANCE		Espagne		TOTAL	
	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2016	31/03/2015
Résultat immobilier	12.304	11.643	6.288	5.302	148	0	18.740	16.946
Charges immobilières	-824	-719	-179	-299	0	0	-1.003	-1.018
Résultat d'exploitation des immeubles	11.480	10.925	6.109	5.004	148	0	17.737	15.930

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

TOELICHTING 3 Vastgoedbeleggingen

A. Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Stand bij het begin van het boekjaar	520.974	476.755
Verwerving van gebouwen	44.440	43.691
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	2.342
Overdrachten	-3.869	-3.353
Overgeboekt naar/van de activa bestemd voor verkoop	0	3.927
Variaties in de reële waarde	16.477	-2.388
Transfer van belang	0	0
Stand op het einde van het boekjaar ⁽¹⁾	578.022	520.974

(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. Tijdens het boekjaar vond er geen enkele transfer tussen de verschillende niveaus (1, 2 en 3) plaats.

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 donderdag 31 maart 2016 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 investeringen gedurende het eerste semester zijn:

- op 22 december 2015 heeft Ascencio de aankoop afgerond van 3 winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam "Grand Frais", (6.600m²) door overname van de deelbewijzen van 3 Franse vastgoedvennootschappen (SCI of sociétés civiles immobilières). De winkels bevinden zich in Guyancourt (ten zuidwesten van Paris), La Teste de Buch (in het departement Gironde) en in Viriat (ten noorden van Bourg-en-Bresse). De reële waarde van deze drie locaties bedraagt 16,4 miljoen EUR. Op jaarbasis genereren ze huurinkomsten van 1,0 miljoen EUR.
- op 1 maart 2016 heeft Ascencio in Spanje 3 Worten-winkels gekocht met een totale oppervlakte van 11.828m². Deze winkels liggen in de beste retailparks van Madrid, Barcelona en Valencia. De reële waarde van deze drie handelspanden bedraagt 27,8 miljoen EUR. Op jaarbasis brengen deze drie handelspanden huurinkomsten op van 1,8 miljoen EUR.

Ascencio heeft overigens de site in Caen vergroot om aan haar huurder Intersports de mogelijkheid te bieden uit te breiden met een bijkomende oppervlakte van 1.340m².

Bij constante perimeter vertoont de waarde van de portefeuille een stijging van 2,7%, als gevolg van de verhoging van de waardering van de vastgoedbeleggingen door de deskundigen, rekening houdend met de vermindering van de kapitalisatievoet en de lichte stijging van de ERV.

B. Projectontwikkelingen

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Stand bij het begin van het boekjaar	0	592
Investerings	0	0
Verwervingen	0	1.835
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	-2.342
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	0	-84
Stand op het einde van het boekjaar ⁽¹⁾	0	0

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

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 2016 loopt er geen enkele projectontwikkeling.

Waardering tegen de reële waarde

Het beleggingsvastgoed wordt op 30 september 2015 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang Lasalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten, met een aftrek voor mutatiekosten (zie Toelichting 1.G).

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

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

Sinds het begin van het boekjaar waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

Gehanteerde waarderingmethodes

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

Bij de "Term and Reversion"-methode worden de huidige inkomsten gekapitaliseerd tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract, vervolgens wordt de geraamde huurwaarde levenslang gekapitaliseerd en verdisconteerd. Volgens de "Hardcore"-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 huurdering enz.

Het rendement voor de 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-recupereerbare kosten ...).

TOELICHTING 4 Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten

(000 EUR)	31/03/2016		30/09/2015		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	509	509	72	72	
Gestorte borgtochten	461	461	72	72	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	48	48	0	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	5.556	5.556	8.900	8.900	
Handelsvorderingen	1.308	1.308	4.234	4.234	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.395	1.395	1.513	1.513	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	2.853	2.853	3.153	3.153	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE ACTIVA	6.065	6.065	8.972	8.972	

(000 EUR)	31/03/2016		30/09/2015		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	226.140	228.146	176.741	177.816	
Bankschulden	209.760	211.766	160.830	161.905	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS) die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	14.626	14.626	14.489	14.489	Niveau 2
Ontvangen garanties	1.754	1.754	1.422	1.422	Niveau 2
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	46.949	46.949	60.319	60.319	
Bankschulden	43.358	43.358	53.733	53.733	Niveau 2
Handelsschulden	2.378	2.378	5.183	5.183	Niveau 2
Overige kortlopende schulden	1.213	1.213	1.403	1.403	Niveau 2
TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	273.089	275.095	237.060	238.135	

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

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

Er vond tijdens het boekjaar geen transfer tussen niveaus plaats.

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

- Voor de financiële instrumenten op korte termijn, zoals handelsvorderingen en handelsschulden, wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kost;
- Voor de leningen met een variabele rente wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van 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)	31/03/2016	30/09/2015
Langlopende financiële schulden	209.760	160.830
- Kredietinstellingen	207.061	158.131
- Financiële leasing	2.699	2.699
Kortlopende financiële schulden	43.358	53.733
- Kredietinstellingen	42.960	52.998
- Financiële leasing	398	735
Stand op het einde van het boekjaar	253.118	214.564

De financiële schulden bedragen 253,1 miljoen EUR op 31/03/2016. Het betreft drie soorten financiering:

- kredietlijnen die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten: 237.500 KEUR
- financiële leasingschulden: 3.097 KEUR
- investeringskredieten: 12.521 KEUR

De gemiddelde resterende looptijd van de kredietlijnen bedraagt op 31/03/2016 3,4 jaar.

Tijdens de eerste helft van het boekjaar bedroeg de gemiddelde kost van de financiële schuld (inclusief marges en kost van de rente-afdekkingsinstrumenten) 3,29%, tegenover 3,73% tijdens de eerste helft van het vorige boekjaar.

Kredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten

Op 31 maart 2016 beschikt Ascencio over kredietlijnen ten belope van 251 miljoen EUR bij vijf Belgische financiële instellingen. Deze lijnen kunnen worden gebruikt in de vorm van vastetermijnvoorschotten, met vervaldagen tussen 2016 en 2023.

Op donderdag 31 maart 2016 bedraagt het niet-gebruikte saldo van deze lijnen 13,5 miljoen EUR.

De vervaldagen van deze kredietlijnen zijn als volgt:

- 2015/2016 : 31 miljoen EUR
- 2016/2017 : 40 miljoen EUR
- 2017/2018 : 20 miljoen EUR
- 2018/2019 : 75 miljoen EUR
- 2019/2020 : 30 miljoen EUR
- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 25 miljoen EUR
- 2022/2023 : 30 miljoen EUR

Investeringskredieten

Op 31 maart 2016 beschikt Ascencio over 12,5 miljoen EUR investeringskredieten bij Franse financiële instellingen, met vervaldatum tusschen 2016 en 2027. De meeste van deze investeringskredieten zijn afgesloten tegen een vaste rentevoet.

TOELICHTING 6 Financiële instrumenten

De huidige schuld van de vennootschap bestaat op dit moment hoofdzakelijk uit leningen tegen een variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de vennootschap een renteafdeckingsbeleid opgezet.

Op 30 september 2015 bestond deze dekking uit 8 IRS-contracten (Interest Rate Swap), waaronder een callable IRS, voor een globaal notioneel bedrag van 120.000.000 EUR, waarvan 72.500.000 EUR vervallen in de periode van 29/06/2018 tot 28/02/2019.

Sedert het begin van het boekjaar heeft Ascencio 10 afdeckingscontracten (IRS en CAP) afgesloten, waarvan 9 met een uitgestelde begindatum na 29/06/2018, die haar een financieringsrente garanderen die merklijk lager is dan de huidige afdekkingen.

Op 31 september 2016 bedroeg de dekkinggraad 74%.

De tabel hieronder geeft het overzicht weer van de afdeckingsinstrumenten waarover de vennootschap beschikt op 9 juni 2016.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlottende rente (worst case)	Referentierentevoet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						31/03/2016	30/09/2015
CAP	20.000	31/12/2015	31/12/2017	0,25%	3-maands EURIBOR	2	0
Callable IRS	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	3-maands EURIBOR	-5.285	-6.056
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	3-maands EURIBOR	-507	-545
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands EURIBOR	-624	-617
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands EURIBOR	-313	-311
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands EURIBOR	-723	-623
IRS	10.000	3/07/2013	3/07/2020	1,50%	3-maands EURIBOR	-761	-660
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands EURIBOR	-1.192	-1.165
IRS	20.000	28/07/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands EURIBOR	-4.840	-4.512
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands EURIBOR	-174	0
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands EURIBOR	-68	-
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	3-maands EURIBOR	-65	-
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands EURIBOR	-73	-
IRS (*)	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands EURIBOR	-	-
CAP	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	3-maands EURIBOR	13	-
CAP	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands EURIBOR	33	-
CAP (*)	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands EURIBOR	-	-
CAP (*)	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	3-maands EURIBOR	-	-

(*) Contract afgesloten na 31/03/2016

De callable IRS die bij ING werd afgesloten bestaat uit een IRS waarmee men tot 30 juni 2018 een vaste rentevoet krijgt mits een optierecht wordt toegekend aan ING om vanaf 30 juni 2011 de IRS na afloop van elk kwartaal te annuleren.

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

Ascencio past geen administratieve verwerking van afdekkingstransacties (hedge accounting) toe op de financiële afdekkingsinstrumenten in haar bezit. Deze instrumenten worden bijgevolg als instrumenten voor handelsdoeleinden (trading instruments) beschouwd overeenkomstig de IFRS-normen. De marktwaardeverandering ervan wordt rechtstreeks en integraal geboekt in de resultatenrekening.

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

TOELICHTING 7 Overige langlopende financiële verplichtingen

(000 EUR)	31/03/2016	30/09/2015
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	14.626	14.489
Overige	1.754	1.422
TOTAAL	16.380	15.912

De andere langlopende financiële verplichtingen omvatten hoofdzakelijk de afdekkingsinstrumenten die de GVV heeft afgesloten 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 8 Nettoactief en nettoresultaat per aandeel

	31/03/2016	30/09/2015
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) conform IFRS (000 EUR)	306.679	287.620
NAV conform IFRS per aandeel (EUR)	48,18	46,52
<u>Aanpassingen:</u>		
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	14.626	14.489
Intrinsieke waarde (NAV) EPRA (000 EUR) (1)	321.305	302.109
Aantal aandelen	6.364.686	6.182.768
EPRA NAV per aandeel (EUR) (1)	50,48	48,86

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

	31/03/2016	31/03/2015	31/03/2014
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,95	1,72	2,18
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	4,51	1,59	1,55
Gemiddeld gewogen aantal aandelen dat recht geeft op een dividend	6.364.686	6.182.768	4.226.061

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 2016

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, de geconsolideerde verkorte resultatenrekening, 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 2016, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 8.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkte nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA (de “vennootschap”) 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 balans bedragen 589.693 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 28.736 (000) EUR.

De zaakvoerder is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie 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 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 controleoordeel 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 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.

Antwerpen, 9 juni 2016

De commissaris
DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder⁵ 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 vennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen;
- het tussentijds beheersverslag bevat een getrouwe uiteenzetting van belangrijke gebeurtenissen en van de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die plaatsgevonden hebben gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden tot het einde van het boekjaar.

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. Omwille van 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 hiervan afwijken. Gelet op deze onzekerheidsfactoren kan geen enkele garantie worden gegeven betreffende de verklaringen over de toekomst.

8. Brief aan de aandeelhouders

8.1 Deugdelijk bestuur

Investeringscomité

Het investeringscomité werd opgericht bij beslissing van de raad van bestuur van de statutaire zakvoerder van 26 november 2015.

Het investeringscomité is een raadgevend comité dat de taak heeft om een advies te geven aan de raad van bestuur betreffende investeringsdossiers die aan de raad van bestuur worden voorgelegd.

De oprichting van het investeringscomité heeft tot doel om het beslissingsproces van de vennootschap betreffende investeringsdossiers te versnellen.

Het investeringscomité is samengesteld uit:

- CAI bvba, vertegenwoordigd door Carl Mestdagh, Voorzitter en Secretaris
- Benoît Godts, niet-uitvoerend bestuurder, vertegenwoordiger van AG Real Estate NV
- Jean-Luc Calonger, niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurder.

en de verantwoordelijke directieleden, de vastgoeddirecteur en de technisch directeur van Ascencio CVA.

Vernieuwing van het mandaat van de commissaris

De vennootschap DELOITTE Bedrijfsrevisoren Cvba, vertegenwoordigd door Mevrouw Kathleen De Brabander, werd door de gewone algemene vergadering van de vennootschap van 29 januari 2016 aangesteld voor een termijn van drie jaar, zijnde tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2019.

⁵ Ascencio nv - avenue Jean Mermoz 1 bus 4 - 6041 Gosselies - ondernemingsnummer BE 0881.160.173

8.2 Financiële kalender

Tussentijdse verklaring per 30 juni 2016	5 augustus 2016
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2016	25 november 2016
Gewone algemene vergadering	31 januari 2017 om 14.30 u
Betaalbaarstelling van het dividend	3 februari 2017

9. Informatiefiche

MAATSCHAPPELIJKE NAAM	ASCENCIO CVA
STATUUT ("openbare GVV")	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap
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
Web	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
VERGUNNING ALS GVV	28 oktober 2014
Onbepaalde COMMISSARISSEN	DUUR DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander
VASTGOEDDESKUNDIGEN	Jones Lang Lasalle Cushman & Wakefield CBRE
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	38.188.116 EUR
AANTAL AANDELEN	6.364.686
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	578 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	120
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelspanden

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Marc BRISACK⁶
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 Frans, Nederlands en het Engels, maar enkel de Franse versie van het document is rechtsgeldig. De Nederlandse en Engelse versies zijn een vrije vertaling, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Ascencio.

⁶ Zaakvoerder van Somabri bvba