
**FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2017-2018**

BEDRIJFSRESULTAAT

- Huurinkomsten: 20,57 miljoen EUR, een stijging met 1,7%
- EPRA Earnings¹ van 13,58 miljoen EUR, een stijging met 2,2%

RESULTAAT PER AANDEEL

- EPRA Earnings¹: 2,06 EUR per aandeel

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- Verkoop van de semi-industriële site in Overijse, als onderdeel van het arbitragebeleid ten aanzien van niet-strategische activa
- Waarde van de portefeuille: 615 miljoen EUR, een stijging met 0,3% bij ongewijzigde samenstelling
- Geografische spreiding van de portefeuille:
 - 62% in België
 - 33% in Frankrijk
 - 5% in Spanje
- Verbeterde bezettingsgraad: 97,7% (97,0% op 30/09/2017)

FINANCIËLE STRUCTUUR

- Schuldratio² van 42,2% op 31/03/2018

¹ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 32 tot 37.

² Schuldratio berekend conform het KB van 28 juli 2018 betreffende de GVV

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 103 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje die goed zijn voor 41,4 miljoen EUR op jaarbasis. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2018 bedraagt 615 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het met een overwicht van de voedingssector (33% van de huurinkomsten) met winkelketens zoals de groepen Mestdagh, Carrefour, Grand Frais (Frankrijk), Delhaize, Aldi en Lidl. De winkelketens Brico/Brico Plan It, Worten, Decathlon, Krëfel, Hubo, Orchestra en Conforama (Frankrijk) zijn andere belangrijke huurders van de GVV.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel. Haar beurskapitalisatie bedraagt op 31 maart 2018 342 miljoen EUR (koers van het aandeel op deze datum: 51,80 EUR).

2. Beheerverslag over de halfjaarlijkse staat

2.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN - VERKORT SCHEMA (000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
HUURINKOMSTEN	20.572	20.235
Met verhuur verbonden kosten	20	-119
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-6	-79
VASTGOEDRESULTAAT	20.586	20.037
Vastgoedkosten	-1.271	-1.167
Algemene kosten	-1.814	-1.634
Overige operationele opbrengsten en kosten	-22	-
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.480	17.236
OPERATIONELE WINSTMARGE (*)	85,0%	85,2%
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	-	3
Netto interestkosten	-3.441	-3.602
Overige financiële kosten	-186	-166
Belastingen	-270	-178
EPRA EARNINGS (*)	13.583	13.293
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-15	-
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.040	8.918
Overig resultaat op de portefeuille	-	-
Resultaat op de portefeuille	2.025	8.918
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	2.270	4.562
Uitgestelde belastingen	-80	-162
Belastingen op resultaat verkoop	-	-40
Exit Tax	-	-
NETTORESULTAAT	17.798	26.571

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 32 tot 37.

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	31/03/2018	31/03/2017
EPRA Earnings (EUR)	2,06	2,05
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,70	4,09

AANTAL AANDELEN	31/03/2018	31/03/2017
Gemiddeld gewogen aantal aandelen met dividendrecht	6.595.985	6.497.594
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.497.594

De stijging van het aantal aandelen is het gevolg van de uitgifte van 98.391 nieuwe aandelen in het kader van het keuzedividend in aandelen.

De **huurinkomsten** van het eerste semester van het boekjaar zijn **met 1,7% gestegen** tegenover het eerste semester van het boekjaar 2016/2017 en bedragen 20,57 miljoen EUR.

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille dalen de huurinkomsten met 0,25%. Deze wijziging volgt de impact van de leegstand in 2016/17 die geleidelijk verdwijnt.

De tabel hieronder geeft de **huurinkomsten per land** weer:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	31/03/2018		31/03/2017	
België	12.723	62%	12.347	61%
Frankrijk	6.905	34%	7.003	35%
Spanje	944	5%	885	4%
TOTAAL	20.572	100%	20.235	100%

Het **vastgoedresultaat** bedraagt **20,59 miljoen EUR** (+2,7% tegenover 31 maart 2017).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt de **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 17,48 miljoen EUR (17,23 miljoen EUR voor het eerste halfjaar van het vorige boekjaar), een toename met 1,4%. De operationele marge bedraagt 85,0%.

De rentelasten, met inbegrip van de kasstromen gegenereerd door de renteafdekkingsinstrumenten (hieronder beschreven), bedragen 3,44 miljoen EUR op 31 maart 2018, een daling met 4,5% ten opzichte van 31 maart 2017.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast³** (2,89% marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2016/2017 (2,99%).

Na de vervaldag van een IRS met vaste rentevoet van 4,35% van 50 miljoen op 30/06/2018 zal de gemiddelde kostprijs vanaf juli 2018 van de schuldenlast gevoelig dalen. Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio⁴** van de groep momenteel 84% en zal deze op basis van de huidige schuldgraad gedurende de vier volgende boekjaren hoger liggen dan 73%.

De belastingen bestaan uit de belastingen over de resultaten van het filiaal in Spanje en de Franse belastingen over de activa in dat land.

³ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 32 tot 37.

⁴ Dekkingsratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de renteafdekkingsinstrumenten) / Kortlopende financiële schulden.

De EPRA Earnings voor het eerste semester bedragen 13,58 miljoen EUR, tegenover 13,29 miljoen EUR op 31 maart 2017, hetzij een stijging met 2,2%.

De EPRA Earnings per aandeel bedraagt 2,06 EUR per aandeel, tegenover 2,05 EUR voor het eerste semester van het vorig boekjaar.

De **niet-monetaire (non cash) bestanddelen van de resultatenrekening** bedragen

- +2,0 miljoen EUR zijnde de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van de panden door de vastgoeddeskundigen;
- +2,3 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de renteaftrekkingsinstrumenten (IAS 39);
- -0,1 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Rekening houdend met deze niet-monetaire bestanddelen bedraagt het **nettoresultaat** van het eerste semester van het boekjaar 17,80 miljoen EUR, tegenover 26,57 miljoen EUR op 31 maart 2017.

2.2. Geconsolideerde balans

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
ACTIVA	627.744	625.414
Vastgoedbeleggingen	615.472	613.317
Overige vaste activa	2.596	2.877
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Handelsvorderingen	1.316	4.000
Kas en kasequivalenten	2.022	2.919
Overige vlottende activa	6.338	2.301
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	627.744	625.414
Eigen vermogen	347.786	346.281
Langlopende financiële schulden	192.152	185.455
Overige langlopende verplichtingen	11.729	13.656
Uitgestelde belastingen	-	-
Kortlopende financiële schulden	66.350	69.183
Overige kortlopende verplichtingen	9.727	10.839

Op 31 maart 2017 bestond het actief van de geconsolideerde balans voor 98,0% (30 september 2017: 98,1%) uit vastgoedbeleggingen.

De financiële schulden bedragen 258,5 miljoen EUR (tegenover 254,6 miljoen op 30 september 2017).

De financiële schulden worden ingedeeld in vier soorten van financiering:

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
Roll over bankkredieten	198.050	199.900
Thesauriebewijzen	50.000	43.000
Financiële leasing	1.874	2.161
Investeringskredieten	8.578	9.577
Totaal financiële schulden	258.502	254.638

Op 31 maart 2018 beschikt Ascencio over 270,5 miljoen EUR aan roll-over bankkredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van voorschotten. Het niet-gebruikte saldo van die lijnen bedraagt 72,5 miljoen EUR.

Op 31 maart 2018 zijn de vervaldagen van de roll-over bankkredieten als volgt:

- 2017/2018 : 15,0 miljoen EUR
- 2018/2019 : 75,0 miljoen EUR
- 2019/2020 : 30,0 miljoen EUR
- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 32,0 miljoen EUR
- 2022/2023 : 63,5 miljoen EUR
- 2023/2024 : 25,0 miljoen EUR
- 2024/2025 : 30,0 miljoen EUR

Vanaf juni 2016 voerde Ascencio een programma voor thesauriebewijzen in teneinde de **gemiddelde financieringskost** te verlagen. Op 31 maart 2018 wordt dit programma gebruikt voor emissies op korte termijn ten belope van 50 miljoen EUR. Om het risico in te dekken dat uitstaande thesauriebewijzen niet hernieuwd worden, zorgt Ascencio ervoor om op de kredietlijnen die kunnen opgenomen worden onder de vorm van vastetermijnvoorschotten te beschikken over een opneembaar bedrag dat minstens overeenkomt met het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen.

De overige langlopende verplichtingen van 11,7 miljoen EUR (31 maart 2017: 13,7 miljoen EUR) bestaan hoofdzakelijk uit de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (6,2 miljoen EUR tegenover 8,3 miljoen EUR op 30 september 2017).

De **geconsolideerde schuldgraad** bedraagt 42,2% op 31 maart 2018, tegenover 42,6% op 30 september 2017.

Op 31 maart 2018 beschikt Ascencio over een **investeringscapaciteit** van 98 miljoen EUR vooraleer haar schuld ratio boven de 50% uitkomt.

2.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

Op 31 maart 2018 bedroeg het netto-actief per aandeel 52,73 EUR (tegenover 53,29 EUR op 30 september 2017, vóór toewijzing van het resultaat en vóór de toename van het aantal aandelen in het kader van het keuzedividend).

	31/03/2018	31/03/2017	30/09/2017
Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value) (000 EUR)	347.786	331.708	346.281
Aanpassingen:			
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	5.260	9.555	7.530
Uitgestelde belastingen	3.316	3.211	3.235
Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value) EPRA (000 EUR)	356.361	344.474	357.046
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594	6.497.594
NAV per aandeel (000 EUR)	52,73	51,05	53,29
NAV EPRA per aandeel (EUR)	54,03	53,02	54,95

2.4. Vastgoedportefeuille

Ascencio bezit op 31 maart 2018 een portefeuille met 103 gebouwen, gelegen in België, Frankrijk en Spanje, waarvan de reële waarde 615 miljoen EUR bedraagt.

De tabel hierna toont de geografische spreiding van de vastgoedbeleggingen (zonder de projecten):

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
België	385.449	376.023 61,5%	25.501	97,0%	6,62%
Frankrijk	217.351	204.811 33,5%	13.939	98,8%	6,41%
Spanje	31.960	30.920 5,1%	1.914	100,0%	5,99%
TOTAAL	634.760	611.754 100%	41.354	97,70%	6,51%

Investerings in de loop van het eerste semester:

In de loop van het eerste semester heeft Ascencio een bedrag van 3,5 miljoen EUR geïnvesteerd in onder andere de winkel van Mr.Bricolage (1.963 m²) in het retailpark Bellefleur te Couillet, waardoor al het vastgoed op deze site nu in haar bezit is.

Desinvesteringen in de loop van het eerste semester:

In het kader van het arbitragebeleid ten aanzien van niet-strategische activa heeft Ascencio tijdens het eerste semester het onroerend goed met kantoren en een opslagruimte van 9.259 m² te Overijse.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2018 97,7%, een stijging ten opzichte van 30 september 2017 dankzij de verhuur van een aantal leegstaande panden en de verkoop van de site in Overijse die slechts gedeeltelijk verhuurd was.

Gedurende het laatste halfjaar heeft Ascencio de leegstaande panden kunnen verhuren in het retailpark van Crêches-sur-Saône, dat nu volledig verhuurd is. Na het vertrek van Aldi werd het leegstaande pand op de site van Pontet opnieuw verhuurd aan bio-keten Satoriz.

Verdeling van de portefeuille op 31 maart 2018

Spreiding naar sector (1)		Geografische spreiding (1)	
Handelspanden	99,3%	België	61,5%
Overige	0,7%	• Wallonië	50,4%
Totaal	100%	• Vlaanderen	8,5%
		• Brussel	2,5%
		Frankrijk	33,5%
		Spanje	5,1%
		Totaal	100%

(1) Uitgedrukt op basis van de reële waarde

Spreiding naar sector (2)		Belangrijkste huurders (2)	
Voeding	33,2%	Grand Frais	11,7%
Kleding/mode	13,8%	Groep Mestdagh	9,5%
Vrije tijd	11,7%	Carrefour	7,1%
Doe-het-zelf	9,9%	Brico Plant It / Brico	6,6%
Meubelen - Decoratie	8,4%	Decathlon	3,4%
Huishoudelektro	7,6%	Worten	3,2%
Horeca	2,7%	Krefel	2,2%
Overige	12,7%	Hubo	2,1%
Totaal	100%	Delhaize	2,0%
		Orchestra	2,0%
		Overige	50,3%
		Totaal	100%

(2) Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

Per 31 maart 2018 is de voedingsdistributiesector goed voor 33% van de huurinkomsten van Ascencio. Door de kwaliteit van de ligging van haar sites, het aantrekkelijk huurniveau voor de uitbaters en de beperkte impact van de e-commerce op dit segment blijft de voedingssector een defensieve sector binnen de portefeuille van Ascencio.

In Frankrijk bestaat de portefeuille van Ascencio voornamelijk uit 18 Grand Frais-sites, een groep met voedingswinkels die een stevige groei kent. Op Frans grondgebied bezit Ascencio één Aldi-supermarkt.

In België is Ascencio eigenaar van 42 supermarkten, waarvan er

- 24 uitgebaat worden door de groep Mestdagh (jaarlijkse huurinkomsten : 3,91 miljoen EUR)
- 12 uitgebaat worden door de groep Carrefour (jaarlijkse huurinkomsten : 2,92 miljoen EUR)
- 3 uitgebaat worden door de groep Delhaize (jaarlijkse huurinkomsten : 0,85 miljoen EUR)
- 1 Aldi en 1 Lidl-supermarkt (jaarlijkse huurinkomsten : 0,22 miljoen EUR).

De recent aangekondigde herstructureringsplannen van de groepen Carrefour en Mestdagh hebben geen impact op de activiteiten van Ascencio:

- De aangekondigde herstructurering van de groep Carrefour heeft betrekking op de hypermarkten, waarvan er zich geen in de portefeuille van Ascencio bevinden.
- Het herstructureringsplan van de groep Mestdagh dat de directie op 7 mei II. aan de ondernemingsraad aankondigde, voorziet geen sluiting van winkels. Nog voor de aankondiging van deze herstructurering heeft de groep Mestdagh Ascencio haar beslissing meegedeeld om op 31/08/2018 twee panden te verlaten naar aanleiding van de driejaarlijkse vervaldagen van de huurovereenkomsten. De impact van deze twee huuropzeggingen is beperkt (189.000 EUR jaarlijkse huurinkomsten). Ascencio is volop bezig met de verbouwing en de verhuur van deze twee sites.

2.5. Gebeurtenis na 31 maart 2018

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds 31 maart 2018.

2.6. 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 2016-2017. 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.

2.7. Transacties met verbonden partijen

In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2017-2018 vond er een transactie met een verbonden partij plaats; daarnaast werden de bezoldigingen van de CEO, de bestuurders en de effectieve leidinggevenden vastgelegd. De raad van bestuur heeft immers op 1 februari 2018 beslist in te gaan op de vraag van de groep Mestdagh om de huur van de supermarkt te Frameries te verminderen met 13,6%. De nieuwe huur blijft op een niveau boven de geschatte huurwaarde opgegeven door onze vastgoeddeskundige.

Daarbuiten werd er tussen Ascencio, haar statutaire zaakvoerder, haar dochterondernemingen en haar dienstverleners geen enkele transactie met een verbonden partij afgesloten die het normale kader van haar bedrijfsvoering overschrijdt.

2.8. Vooruitzichten

Als retailspecialist focust Ascencio met haar investeringsstrategie verder op kwaliteitslocaties die aan de rand van grotere agglomeraties gelegen zijn.

Wij richten ons op stand-alonewinkels, gestructureerde winkellocaties en retailparks. Onze specifieke aandacht gaat uit naar de Belgische, Franse en Spaanse markten, waar Ascencio reeds aanwezig is; daarnaast worden ook sommige opportuniteiten bekeken op nieuwe markten.

Met een schuldratio van 42,2% beschikt Ascencio over een belangrijke investeringscapaciteit.

De geografische spreiding van de portefeuille en de verdeling over de verschillende retailsectoren, bovenop het veerkrachtige en defensieve karakter van de activa in het foodsegment, vormen een solide basis voor de toekomstige resultaten van de portefeuille.

Zonder belangrijke onvoorziene omstandigheden en op basis van de huidige vastgoedportefeuille zal het vastgoedresultaat voor het boekjaar 2017/2018 vergelijkbaar zijn met het resultaat van het voorbije boekjaar (37,6 miljoen EUR in 2016/2017). De EPRA Earnings voor het huidige boekjaar zullen beïnvloed worden door de kosten tijdens het derde kwartaal voor de due diligence en de structurering van een belangrijk investeringsproject dat uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Deze niet-recurrente kosten bedragen 0,9 miljoen EUR.

Op grond van de huidige prognoses en zonder belangrijke, onvoorziene voorvallen vertrouwt Ascencio erop dat het voor het lopende boekjaar een dividend kan uitkeren dat ten minste vergelijkbaar is met dat van het voorbije boekjaar.

3. Verslag van de vastgoeddeskundigen

3.1. Vastgoeddeskundigen

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

- Jones Lang LaSalle (Brussel) vertegenwoordigd door Rod Scrivener;
- Cushman & Wakefield (Brussel), vertegenwoordigd door Ardalan Azar;
- CBRE (Brussel), vertegenwoordigd door Pieter Paepen;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, Frankrijk), vertegenwoordigd door Valérie Parmentier;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door Christophe Adam;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Spanje), 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.

3.2. Verslag van de vastgoeddeskundigen



Brussel, 31 maart 2018

Beste Heer, Beste Mevrouw,

In overeenstemming met het artikel 47 van de wet van 12 mei 2014 voor gereguleerde vastgoedvennootschappen heeft u aan Jones Lang LaSalle, CBRE en Cushman & Wakefield gevraagd een waardering uit te voeren voor de panden gelegen in België, Frankrijk en Spanje welke deel uitmaken van de GVV.

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals gebruikelijk werd deze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie gecommuniceerd door Ascencio wat betreft de huursituatie, de kosten en belastingen gedragen door de verhuurder, de te realiseren werken, alsook alle andere factoren welke een impact kunnen hebben op de waarde van de panden. We beschouwen deze informatie als juist en compleet. Zoals expliciet vermeld in onze waarderingsrapporten werd de structurele en technische kwaliteit van de panden, alsook de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen niet in rekening genomen. Deze elementen zijn gekend door Ascencio, die zijn erfgoed op een professionele manier beheert en die de nodige technische en juridische zorgvuldigheid in acht neemt bij de aankoop van elk pand.

Alle panden werden bezocht door de experts. De details van onze berekeningen, onze commentaar op de vastgoedmarkt en de voorwaarden van onze verplichtingen werden opgenomen in bijlage. De experts werken met het software programma « Circle Investment Valuer » of Microsoft Office Excel.

De marktwaarde wordt gedefinieerd als "Het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconform transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld." Dit is de waarde van het eigendom exclusief registratierechten (of BTW indien toepasbaar) en notariserelonen.

De experts hebben twee methodes gebruikt: de « Term and Reversion » en de « Hardcore » methode. Daarenboven hebben ze een controle uitgevoerd in termen van prijs per m².

Bij de « Term and Reversion » methode, zal voor de kapitalisatie van de inkomsten rekening gehouden worden met de actuele inkomsten tot het einde van het lopende contract waarna de geschatte huurwaarde in perpetuïteit behouden wordt. Bij de « Hardcore » methode wordt de geschatte huurwaarde gekapitaliseerd in perpetuïteit alvorens rekening te houden met oppervlaktes die onder- of oververhuurd worden, huurleegstand, etc.

Het rendement, gebruikt in beide methodes, vertegenwoordigt het verwachte rendement voor de investeerders voor dit soort pand. Het reflecteert het intrinsieke risico van het goed en van de sector (toekomstige huurleegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, etc.). Om dit rendement te bepalen hebben de experts zich gebaseerd op lopende en recente vergelijkbare transacties in hun investeringsafdeling.

Indien er factoren optreden die ongewoon zijn of eigen aan het goed zal een correctie toegepast worden (belangrijke renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan overdrachtskosten. Dit bedrag hangt onder meer af van de verkoopmethode, het type van koper en de geografische ligging van het goed. Dit bedrag is slechts gekend eens de verkoop afgerond is. Op basis van een representatieve steekproef van vastgoedtransacties tussen 2002 en 2005 (en onlangs herzien voor de periode 2013-2016), kunnen wij als onafhankelijke vastgoedexperts, een gewogen gemiddelde van de kosten (gemiddelde van de overdrachtskosten) van 2,5% vaststellen (voor de gebouwen met een waarde kosten koper boven de 2.500.000 EUR).

De panden worden beschouwd als een portefeuille.

De overdrachtskosten van de panden gewaardeerd in Frankrijk is over het algemeen 1.8% wanneer het gebouw jonger is dan 5 jaar en 6.9% in de andere gevallen.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 31 maart 2018 een investeringswaarde heeft van:

638.571.000 EUR
(Zeshonderd achtendertig miljoen vijfhonderd eenenzeventigduizend euros)

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

Na aftrek van overdrachtskosten van respectievelijk 2,5% (gemiddeld tarief voor overdrachtskosten, vastgelegd door de experts van de gereguleerde vastgoedvennootschappen) voor de panden gelegen in België, 1,8% of 6,9% voor de panden in Frankrijk en 2,5% voor de panden in Spanje, brengt ons dit tot een « Fair Value » van:

615.472.000 EUR
(Zeshonderd vijftien miljoen vierhonderd tweeënzeventigduizend euros)

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

Hoogachtend,



Ardalan Azari
Associate
Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Belgique



Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation &
Advisory

Cushman & Wakefield Espagne



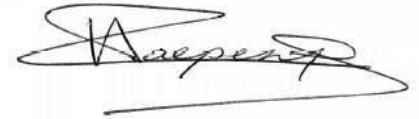
Rod Scrivener MRICS
Director
Valuations and Consulting

Jones Lang LaSalle



Valérie Parmentier MRICS
Director – Valuation France

Cushman & Wakefield
France



Pieter Paepen MRICS
Senior Director
Valuation Services

CBRE

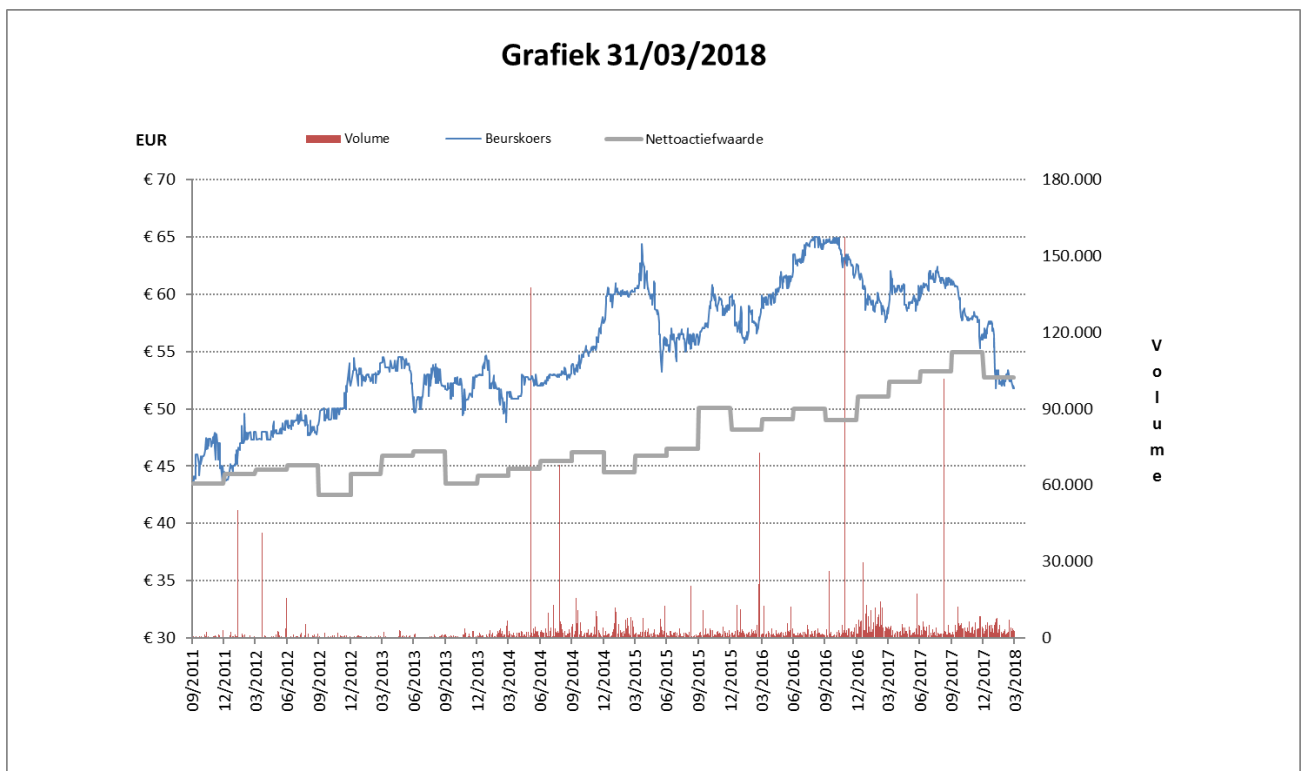


Christophe Adam MRICS
Directeur des Régions

Jones Lang LaSalle Expertises
France

4. Ascencio op de beurs

4.1. Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde⁵



Het Ascencio-aandeel werd op 14 februari 2007 op de beurs geïntroduceerd en is momenteel genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index⁶.

Op 31 maart 2018 bedroeg de slotkoers 51,80 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een disagio van 4,1% ten opzichte van de EPRA NAW.

4.2. Betaalde dividenden

De algemene vergadering van 31 januari 2018 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de vergadering beslist om een brutodividend van 3,30 EUR per aandeel toe te kennen.

Het dividend (coupon nr. 15) werd betaalbaar gesteld op 27 februari 2018, in het kader van een keuzedividend in aandelen. De aandeelhouders hebben ten belope van 33% geopteerd voor de inbreng van hun interim-dividendrechten tegen uitgifte van nieuwe aandelen, wat leidt tot een verhoging van het kapitaal van Ascencio met 5 miljoen EUR door middel van de creatie van 98.391 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Ascencio op 6.595.985 wordt gebracht. Die nieuwe aandelen, uitgegeven op 27 februari 2018, delen vanaf 1 oktober 2017 in de resultaten.

⁵ Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 31 maart 2018. De nettoactiefwaarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

⁶ De Bel Mid Index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20 Index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de Bel20 index, vermenigvuldigd met 55.000 EUR en de omloopsnelheid minstens 15% bedraagt.

4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2018

Volgens de ontvangen transparantieverklaringen ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op 31 maart 2018 als volgt uit:

AANDEELHOUDER	Aantal aandelen	Gehouden percentage
AG Finance SA	798.224	12,10%
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	625.809	9,49%
Flottant	5.171.952	78,41%
TOTAAL	6.595.985	100,00%

5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten

5.1. Geconsolideerde balans per 31 maart 2018

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	-	-
B Immateriële vaste activa	21	41
C Vastgoedbeleggingen	615.472	613.317
D Andere materiële vaste activa	1.115	1.594
E Financiële vaste activa	1.460	1.242
F Vorderingen financiële leasing	-	-
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-
H Uitgestelde belastingen – activa	-	-
TOTAAL VASTE ACTIVA	618.068	616.194
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	-	-
B Financiële vlottende activa	-	-
C Vorderingen financiële leasing	-	-
D Handelsvorderingen	1.316	4.000
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.897	1.972
F Kas en kasequivalenten	2.022	2.919
G Overlopende rekeningen	4.441	329
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	9.676	9.220
TOTAAL ACTIVA	627.744	625.414

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
EIGEN VERMOGEN		
I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	347.786	346.281
A Kapitaal	38.659	38.069
B Uitgiftepremies	253.353	248.975
C Reserves	37.976	18.040
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	35.934	27.347
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding	-10.220	-10.389
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals	-7.743	-14.327
m. Andere reserves	20.006	15.409
D Nettoresultaat van het boekjaar	17.798	41.197
I MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	347.786	346.281
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	203.881	199.111
A Voorzieningen	67	105
B Langlopende financiële schulden	192.152	185.455
a. Kredietinstellingen	190.570	183.887
b. Financiële leasing	1.582	1.568
C Andere langlopende financiële verplichtingen	8.346	10.316
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	3.316	3.235
a. Exit taks	2.696	2.696
b. Andere	620	539
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	76.077	80.022
B Kortlopende financiële schulden	66.350	69.183
a. Kredietinstellingen	16.058	25.590
b. Financiële leasing	292	593
c. Andere	50.000	43.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.854	9.239
a. Exit taks	-	428
b. Andere	3.854	8.811
F Overlopende rekeningen	5.873	1.600
TOTAAL VERPLICHTINGEN	279.958	279.133
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	627.744	625.414

5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2018

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2018	31/03/2017
I	Huurinkomsten	20.572	20.235
III	Met verhuur verbonden kosten	20	-119
NETTO HUURRESULTAAT		20.592	20.116
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.177	4.967
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.200	-5.040
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	17	-6
VASTGOEDRESULTAAT		20.586	20.037
IX	Technische kosten	-291	-360
X	Commerciële kosten	-90	-16
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-190	-122
XII	Beheerkosten vastgoed	-548	-538
XIII	Andere vastgoedkosten	-152	-131
VASTGOEDKOSTEN		-1.271	-1.167
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.315	18.870
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-1.814	-1.634
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-22	-
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		17.480	17.236
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-15	-
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.040	8.918
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		19.505	26.154
XX	Financiële inkomsten	-	3
XXI	Netto interestkosten	-3.441	-3.602
XXII	Andere financiële kosten	-186	-166
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.270	4.562
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.357	797
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		18.148	26.951
XXV	Vennootschapsbelasting	-350	-380
XXVI	Exit taks	-	-
BELASTINGEN		-350	-380
NETTORESULTAAT		17.798	26.571
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep		17.798	26.571
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen		-	-
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		2,70	4,09

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2018	31/03/2017
I	NETTORESULTAAT	17.798	26.571
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	14	-60
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	-
B.	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting	14	-60
	GLOBAAL RESULTAAT	17.812	26.511
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep	17.812	26.511
	- Minderheidsbelangen	-	-

5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	2.919	3.341
Resultaat van het boekjaar	17.798	26.571
Financieel resultaat	1.357	-797
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	-15	0
Belastinglasten (- belastingbaten)	350	380
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	2.202	-4.695
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.040	-8.918
+ Afschrijvingen	27	33
+ Waardeverminderingen	-20	119
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de verplichtingen	4.273	4.183
+/- Variaties in voorzieningen en andere niet-monetaire bestanddelen	-38	-112
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-6.412	-5.261
+/- Variaties in handelsvorderingen	2.704	3.227
+/- Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	75	-912
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de activa	-4.112	-3.865
+/- Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-5.079	-3.711
Variaties in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	-3	2.425
+/- Variaties in financiële vaste activa	-3	-6
+/- Variaties in handelsschulden en andere langlopende schulden	0	-428
+/- Variaties in langlopende uitgestelde belastingenverplichtingen	0	2.859
Betaalde belastingen	-576	-2.945
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	14.700	15.678
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-3.474	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	-1.742
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	-14.187
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	472	-443
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	3.359	0
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	357	-16.372
Kosten kapitaalverhoging	-31	-36
Nettowijziging van de financiële schulden	3.864	30.306
- Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	-13.514
Andere variaties in financiële activa en passiva	281	-1
Betaalde brutodividenden	-16.442	-12.799
Uitbetaalde financiële lasten	-3.627	-3.765
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-15.955	191
KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR	2.022	2.837

5.4. Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

(000 EUR)	Reserves							Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	Saldo van de variaties in reële waarde van vast-goed	Impact op de reële waarde van de mutatie-kosten	Saldo van de variaties in reële waarde af-dekkingsinstrumenten niet-IFRS	Andere reserves			
STAND PER 30/09/2016	37.271	242.240	10.337	-10.389	-14.489	12.825	40.237	318.032	
Dividenduitkering							-12.799	-12.799	
Toevoeging aan de reserves			15.005		162	4.703	-19.870	0	
Kapitaalsverhoging	797	6.735					-7.568	-36	
Nettoresultaat							26.571	26.571	
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-60					-60	
Herindeling van de reserves			2.119			-2.119		0	
Aanpassing van de reserves								0	
STAND PER 31/03/2017	38.069	248.975	27.400	-10.389	-14.327	15.409	26.571	331.708	

(000 EUR)	Reserves							Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	Saldo van de variaties in reële waarde van vast-goed	Impact op de reële waarde van de mutatie-kosten	Saldo van de variaties in reële waarde af-dekkingsinstrumenten niet-IFRS	Andere reserves			
STAND PER 30/09/2017	38.069	248.975	27.347	-10.389	-14.327	15.409	41.197	346.281	
Dividenduitkering							-16.443	-16.443	
Toevoeging aan de reserves			8.573		6.584	4.597	-19.754	0	
Kapitaalsverhoging	590	4.378					-5.000	-32	
Nettoresultaat							17.798	17.798	
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			14					14	
Herindeling van de reserves			0			0		0	
Aanpassing van de reserves				169				169	
STAND PER 31/03/2018	38.659	253.353	35.934	-10.220	-7.743	20.006	17.798	347.786	

Kapitaalsverhoging:

Op 27 februari 2018 voerde Ascencio een kapitaalsverhoging door ten belope van 5.000.230,62 EUR door de inbreng van dividendvorderingen en de uitgifte van 98.391 nieuwe aandelen.

Rekening houdend met de fractiewaarde van de aandelen (6 EUR) werd de opbrengst van deze transactie als volgt verdeeld:

- Toewijzing aan het maatschappelijk kapitaal: 590.346,00 EUR
- Toewijzing aan de uitgiftepremie: 4.409.884,62 EUR

5.5. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

TOELICHTING 1 Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemene informatie

Ascencio CVA (hierna "Ascencio CVA" of de "vennootschap" te noemen) is een GVV (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De verkorte geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap afgesloten op 31 maart 2018 behelst de periode van 1 oktober 2017 tot 31 maart 2018. Zij werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 7 juni 2018.

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

Grondslagen voor presentatie en financiële verslaggeving

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiekader (International Financial Reporting Standards) en de gepubliceerde interpretaties van het IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) die op 31 maart 2018 van kracht waren en zoals deze door de Europese Unie zijn goedgekeurd.

De geconsolideerde jaarrekening werd tevens voorbereid in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 april 2018 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

In 2018 treden nieuwe normen en interpretaties in werking maar deze hebben geen impact op de boekhoud- en waarderingsregels.

De grondslagen voor de presentatie en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2016/2017 (bladzijde 93 tot 98) dat kan geraadpleegd worden op de internetsite van de vennootschap (www.ascencio.be).

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 2016/2017.

TOELICHTING 2 Sectorale informatie

Het operationele vastgoedresultaat per land is als volgt:

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	Belgie		Frankrijk		Spanje		TOTAAL	
	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017	31/03/2018	31/03/2017
Vastgoedresultaat	12.751	12.310	6.891	6.842	944	885	20.586	20.037
Vastgoedkosten	-948	-936	-309	-231	-14	0	-1.271	-1.167
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.803	11.374	6.582	6.611	930	885	19.315	18.870

Deze segmentatie is in lijn met de organisatie van de groep en de interne reporting van de vennootschap aan de directie.

TOELICHTING 3 Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	611.754	609.693
Projectontwikkelingen	3.718	3.624
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Overige	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	615.472	613.317

De vastgoedbeleggingen omvatten

- Voor verhuur beschikbaar vastgoed (zie punt A hieronder);
- Ontwikkelingsprojecten (zie punt B hieronder). Projectontwikkelingen zijn te verstaan als onderhanden werk op verschillende gebouwen in de vorm van investeringen. Projectontwikkelingen maken geen deel uit van de berekening van de bezettingsgraad.

A. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	609.693	572.132
Verwervingen	3.474	28.859
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten	-3.359	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	1.946	8.702
STAND ULTIMO BOEKJAAR	611.754	609.693

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die beschikbaar zijn voor verhuur is een weergave van de investeringen en desinvesteringen tijdens het boekjaar, alsook de variatie in de reële waarde van de gebouwen.

De investeringen en desinvesteringen van het boekjaar worden hierboven beschreven onder punt 2.4. van het tussentijds beheerverslag.

B. Projectontwikkelingen

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
STAND PRIMO BOEKJAAR	3.624	0
Investeringen	0	0
Verwervingen	0	3.753
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	94	-129
STAND ULTIMO BOEKJAAR	3.718	3.624

Waardering tegen de reële waarde

Het beleggingsvastgoed werd op 31 maart 2018 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield) gewaardeerd tegen de reële waarde. De reële waarde van een gebouw stemt overeen met zijn investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten, met een aftrek voor mutatiekosten.

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

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

In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2017/2018 vonden er geen transfers plaats tussen de niveaus 1, 2 en 3.

Gehanteerde waarderingmethoden

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

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

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

Wanneer er ongebruikelijke factoren zijn, eigen aan het vastgoed, worden correcties toegepast (grote investeringen, niet-recupereerbare kosten...).

TOELICHTING 4 **Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten**

(000 EUR)	31/03/2018		30/09/2017		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
VASTE ACTIVA	1.460	1.460	1.242	1.242	
Gestorte borgtochten	473	473	470	470	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	987	987	772	772	Niveau 2
VLOTTENDE ACTIVA	5.235	5.235	8.891	8.891	
Handelsvorderingen	1.316	1.316	4.000	4.000	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.897	1.897	1.972	1.972	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	2.022	2.022	2.919	2.919	Niveau 2
TOTAAL	6.695	6.695	10.133	10.133	

(000 EUR)	31/03/2018		30/09/2017		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	200.498	201.554	195.771	197.447	
Bankschulden	192.152	193.208	185.455	187.131	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	6.247	6.247	8.302	8.302	Niveau 2
Ontvangen garanties	2.099	2.099	2.014	2.014	Niveau 2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	70.204	70.204	77.994	77.994	
Bankschulden	16.350	16.350	26.183	26.183	Niveau 2
Andere kortlopende financiële schulden	50.000	50.000	43.000	43.000	
Handelsschulden	2.360	2.360	6.292	6.292	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	1.494	1.494	2.519	2.519	Niveau 2
TOTAAL	270.702	271.758	273.765	275.441	

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

- De waarderingen van niveau 1 zijn de reële waarden die worden bepaald volgens (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en 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-waarneembare 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 kostprijs;
- Voor de leningen met een variabele rente wordt aangenomen dat de reële waarde niet aanzienlijk verschilt van de boekwaarde in functie van de afschreven kostprijs;
- Voor de leningen met een vaste rente komt de reële waarde overeen met de contante waarde van kapitaal- en rentestromen;
- Voor de derivaten wordt de reële waarde bepaald door een actualisering van de toekomstige stromen die worden geraamd op basis van rentecurves.

TOELICHTING 5 Financiële schulden

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
Langlopende financiële schulden	192.152	185.455
- Kredietinstellingen	190.570	183.887
- Financiële leasing	1.582	1.568
Kortlopende financiële schulden	66.350	69.183
- Kredietinstellingen	16.058	25.590
- Financiële leasing	292	593
- Overige - Thesauriebewijzen	50.000	43.000
TOTAAL	258.502	254.638

De schuldenstructuur en de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast worden hierboven beschreven onder punt 2.2. van het tussentijds beheerverslag.

TOELICHTING 6 Financiële instrumenten

De schulden van de vennootschap bestaan op 31 maart 2018 voor 78,4% uit leningen tegen variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op 31 maart 2018 bedroeg de dekkingsgraad 83,5%.

Op 31 maart 2018 bestond deze dekking uit:

- 24 IRS-contracten (Interest Rate Swap), waaronder een callable IRS, voor een globaal notioneel bedrag van 380.000.000 EUR, waarvan 120.000.000 EUR op 31/03/2018 effectief gebruikt werden en 260.000.000 later effectief zullen zijn.
- 6 CAP's met een notioneel bedrag van 90.000.000 EUR, waarvan 40.000.000 EUR effectief gebruikt waren op 31/03/2018 en 50.000.000 EUR op latere datum effectief worden.

De tabel hieronder geeft het overzicht weer van de afdekkingsinstrumenten waarover de vennootschap beschikt op 31 maart 2018.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlottende rente (worst case)	Referentierentevoet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						31/03/2018	30/09/2017
IRS callable	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	3-maands Euribor	-605	-1.780
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	3-maands Euribor	-103	-206
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands Euribor	-215	-318
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands Euribor	-108	-160
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-386	-463
IRS	10.000	3/07/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-385	-463
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-738	-850
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-3.201	-3.616
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands Euribor	-219	-191
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands Euribor	-91	-77
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	3-maands Euribor	-97	-81
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands Euribor	-94	-75
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	89	62
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	101	78
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	96	77
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	104	82
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	249	213
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	131	96
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	24	12
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2022	0,41%	3-maands Euribor	58	21
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-6	-22
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	24	10
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	44	26
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	40	23
CAP gekocht	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	3-maands Euribor	0	1
CAP gekocht	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	3-maands Euribor	21	47
CAP gekocht	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands Euribor	2	9
CAP gekocht	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands Euribor	2	8
CAP gekocht	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	3-maands Euribor	1	5
CAP gekocht	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	3-maands Euribor	0	2

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 op het einde van elk kwartaal te annuleren.

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

De marktwaarde van de derivaten wordt op elke balansdatum meegedeeld door de financiële instellingen waar die instrumenten werden verworven.

TOELICHTING 7 **Overige langlopende financiële verplichtingen**

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6.247	8.302
Overige	2.099	2.014
TOTAAL	8.346	10.316

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 **Nettoresultaat per aandeel**

	31/03/2018	31/03/2017
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	2,06	2,05
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,70	4,09
Gemiddeld gewogen aantal aandelen tijdens de periode	6.595.985	6.497.594

5.6. Rapport du Commissaire

Ascencio SCA

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2018

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 2018, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 8.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 627.744 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 17.798 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard 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 de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling 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 beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling 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 de door ons uitgevoerde beoordeling, 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 de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Zaventem, 8 juni 2018

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder⁷ 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 beheerverslag 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

Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder

De algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder van de GVV Ascencio NV ging over tot de 4 benoemingen in haar raad van bestuur, en zulks voor een termijn van 4 jaar:

- 17 oktober 2017:
 - **De heer Vincent Querfon** als afgevaardigd bestuurder en effectieve leidinggevende
- 28 maart 2018:
 - **Mevrouw Stéphanie Boniface**, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
 - **Mevrouw Alexandra Leunen**, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
 - **De heer Olivier Beguin**, als niet-uitvoerend bestuurder, verbonden aan de promotoren Carl, Eric en John Mestdagh

Wijziging van het aandeelhouderschap van Ascencio NV

Carl, Eric en John Mestdagh hebben de optie gelicht op 49% van de aandelen van Ascencio NV in het bezit van AG Real Estate. Bijgevolg zijn zij voortaan 100% aandeelhouder van Ascencio NV.

AG Real Estate blijft met 12% van het kapitaal een belangrijke aandeelhouder van Ascencio CVA. AG Real Estate blijft haar mandaten binnen de raad van bestuur uitoefenen en steunt ook verder de strategie van Ascencio.

⁷ Ascencio N.V. – Avenue Jean Mermoz 1 bus 4 – 6041 Gosselies – ondernemingsnummer BE 0881.160.173

8.2. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring per 30 juni 2018	2 augustus 2018
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2018	3 december 2018
Gewone algemene vergadering	31 januari 2019

8.3. Algemene Verordening Gegevensbescherming

Sinds 25 mei 2018 is de Europese verordening over gegevensbescherming van kracht. Deze verordening heeft tot doel uw persoonsgegevens, met name alle gegevens die u kunnen identificeren, te beschermen.

U ontvangt dit persbericht omdat u voorkomt op onze verzendlijst, na uw aanvraag om de nieuwsberichten over onze Vennootschap te ontvangen. Deze lijst bevat uw naam en voornaam, uw e-mailadres en alle overige gegevens die u ons heeft meegedeeld.

In overeenstemming met de AVG bevestigen wij u dat wij uw gegevens niet aan derden doorgeven. Onze database heeft een vertrouwelijk karakter. U kunt te allen tijde uw inschrijving laten wissen door ons een e-mail te sturen aan het volgende adres: info@ascencio.be.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze privacyverklaring (<http://www.ascencio.be/contact/>), die toelicht hoe wij uw persoonsgegevens verzamelen, beheren en beschermen.

9. Informatiefiche

MAATSCHAPPELIJKE NAAM	ASCENCIO CVA
STATUUT ('GVV')	Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap
ADRES Gosselies	Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H, bus 4 – 6041
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
COMMISSARISSSEN	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander
VASTGOEDDESKUNDIGE	Jones Lang LaSalle Cushman & Wakefield CBRE
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	39.575.910 EUR
AANTAL AANDELEN	6.595.985
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	615 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	103
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelspanden

Nadere inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Stéphanie Vanden Broecke

General Secretary & General Counsel
Tel.: 071.91.95.00
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Michèle Delvaux

Chief Financial Officer
Tel.: 071.91.95.00
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent QUERTON

Chief Executive Officer
Tel.: 071.91.95.00
vincent.querton@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.

RECONCILIATIE VAN DE APM'S (ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN)

Na de inwerkingtreding van de richtlijn "ESMA guidelines on Alternative Performance Measures" van de European Securities and Markets Authority (ESMA) worden de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven – Alternative Performance Measures) in dit persbericht aangeduid met een asterisk (*).

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2016/2017 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele winstmarge

		31/03/2018	31/03/2017
Operationeel resultaat v óór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	17.480	17.236
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	20.572	20.235
HUURINKOMSTEN (000 EUR)	= A / B	85,0%	85,2%

Gemiddelde kost van de schuldenlast

		31/03/2018	31/03/2017
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		3.440	3.602
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		146	129
Kosten van de kredietopening		18	17
Variatie in de reële waarde van de CAP		46	
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	3.650	3.748
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	252.992	250.451
GEMIDDELDE KOSTENPERCENTAGE VAN DE SCHULDEN	= A / B	2,89%	2,99%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2018	30/09/2017
Financiële schulden aan vaste rente		55.902	56.784
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		120.000	120.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		40.000	40.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	215.902	216.784
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		42.600	37.854
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	258.502	254.638
DEKKINGSGRAAD	= A / B	83,5%	85,1%

EPRA

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

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld 'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines' ("EPRA Best Practices"). Het rapport is gepubliceerd op de website van de EPRA (www.epra.com).

Ascencio onderschrijft deze beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving aan de beleggers wil verbeteren, met name de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van deze informatie.

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

		31/03/2018	31/03/2017
1	EPRA Earnings (000 EUR)	13.583	13.293
	EPRA Earnings per share	2,06	2,05
7	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	15,03%	14,82%
	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	14,11%	14,22%
<hr/>			
		31/03/2018	31/09/2017
2	EPRA NAV (000 EUR)	356.361	357.046
	EPRA NAV per share (EUR)	54,03	54,95
3	EPRA NNAV (000 EUR)	346.730	344.604
	EPRA NNAV per share (EUR)	52,57	53,04
4	EPRA Net Initial Yield (NIY)	6,22%	6,23%
5	EPRA Topped-up NIY	6,26%	6,28%
6	EPRA Vacancy Rate	2,39%	3,13%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	17.798	26.571
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-4.215	-13.278
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-2.040	-8.918
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	15	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	40
(v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.270	-4.562
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	80	162
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	13.583	13.293
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	2,06	2,05

EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW)

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	347.786	346.281
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	52,73	53,29
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN	347.786	346.281
Toe te voegen :		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de orderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten :		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	5.260	7.530
(v.a) Uitgestelde belastingen	3.316	3.235
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen /Uit te sluiten :		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	356.361	357.046
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	54,03	54,95

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	31/03/2018	30/09/2017
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	356.361	357.046
Toe te voegen :	-9.632	-12.442
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-5.260	-7.530
(ii) Reële waarde van de schuld	-1.056	-1.677
(iii) Uitgestelde belastingen	-3.316	-3.235
EPRA NNAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	346.730	344.604
Aantal aandelen	6.595.985	6.497.594
EPRA NNAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	52,57	53,04

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

(000 EUR)	31/03/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	379.741	204.811	30.920	615.472
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	-3.718	0	0	-3.718
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	376.023	204.811	30.920	611.754
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	9.426	12.540	1.040	23.006
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	385.449	217.351	31.960	634.760
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.388	13.939	1.914	41.240
Vastgoedkosten ¹ (-)	-1.348	-397	0	-1.745
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.040	13.542	1.914	39.495
Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen	113	134	0	247
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.153	13.675	1.914	39.743
EPRA NIY (%)	6,24%	6,23%	5,99%	6,22%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,27%	6,29%	5,99%	6,26%

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

(000 EUR)	30/09/2017			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	381.191	203.203	28.923	613.317
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	-3.624	0	0	-3.624
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	377.567	203.203	28.923	609.693
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	10.108	12.378	723	23.210
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	387.675	215.582	29.646	632.903
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.481	13.664	1.823	40.967
Vastgoedkosten ¹ (-)	-1.158	-375	0	-1.533
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.323	13.289	1.823	39.434
Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen	227	83	0	310
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.550	13.372	1.823	39.745
EPRA NIY (%)	6,27%	6,16%	6,15%	6,23%
EPRA Topped-up NIY (%)	6,33%	6,20%	6,15%	6,28%

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

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	31/03/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	797	174	0	971
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	24.806	13.779	1.976	40.561
EPRA VACANCY RATE (%)	3,21%	1,26%	0,00%	2,39%

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

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	31/03/2018	31/03/2017
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-3.093	-2.999
Met v erhuur v erbonden kosten	20	-119
Recuperatie v an v astgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op v erhuurde gebouwen	-23	-73
Ov erige met v erhuur v erbonden inkomsten en uitgav en	17	-6
Technische kosten	-291	-360
Commerciële kosten	-90	-16
Kosten et taksen v an niet-v erhuurde goederen	-190	-122
Beheerkosten v astgoed	-548	-538
Andere v astgoedkosten	-152	-131
Algemene kosten v an de v ennootschap	-1814	-1.634
Andere operationele opbrengsten en kosten	-22	0
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-3.093	-2.999
Kosten et taksen v an niet-v erhuurde goederen	190	122
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-2.903	-2.877
BRUTOHUURINKOMSTEN	20.572	20.235
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	15,03%	14,82%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	14,11%	14,22%