



## FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2018-2019



### Gereguleerde informatie

14 juni 2019 - Onder embargo tot 17.40 u.

## VEERKRACHT EN DYNAMISCH BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE EPRA WINSTGROEI - DIVIDEND OP ZIJN MINST VERGELIJKBAAR VERSTERKING VAN DE OPERATIONELE STRUCTUUR OPNAME IN DE EPRA-INDEX

### OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten** van 20,70 miljoen EUR
- **EPRA Earnings<sup>1</sup>** van 14,46 miljoen EUR, een stijging met 6,5%
- **Sterke daling van de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast:** 1,94% tegenover 2,89% voor het eerste kwartaal van het vorige boekjaar

### GEGEVENS PER AANDEEL

- **EPRA Earnings<sup>1</sup>:** 2,19 EUR per aandeel, een stijging met 6,3%
- **NAV EPRA:** 54,75 EUR per aandeel (54,03 EUR op 31 maart 2018)

### VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Waarde van de portefeuille:** 624 miljoen EUR, stabiel bij ongewijzigde samenstelling
- **Geografische spreiding** van de portefeuille:
  - 61% in België
  - 34% in Frankrijk
  - 5% in Spanje
- **Bezettingsgraad:** 97,0% (tegen 97,3% op 30/09/2018)

### FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuld ratio<sup>2</sup>** van 42,3% op 31/03/2019

<sup>1</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 28 tot 33.

<sup>2</sup> Schuld ratio 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 commercieel vastgoed aan de stadsrand. Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 103 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje die goed zijn voor 41,0 miljoen EUR op jaarbasis. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2019 bedraagt 624 miljoen EUR.

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

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel. Haar beurskapitalisatie bedraagt op 31 maart 2019 371 miljoen EUR (koers van het aandeel op deze datum: 56,20 EUR).

## 2. Beheerverslag over de halfjaarlijkse staat

### 2.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN - VERKORT SCHEMA (000 EUR)	31/03/2019	31/03/2018
<b>Huurinkomsten</b>	<b>20.696</b>	<b>20.572</b>
Met verhuur verbonden kosten	-23	20
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-40	-6
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>20.633</b>	<b>20.586</b>
Vastgoedkosten	-1.612	-1.271
Algemene kosten	-1.876	-1.814
Overige operationele opbrengsten en kosten	-16	-22
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>17.129</b>	<b>17.480</b>
<b>Operationele winstmarge (*)</b>	<b>82,8%</b>	<b>85,0%</b>
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	-	-
Netto interestkosten	-2.254	-3.441
Overige financiële kosten	-198	-186
Belastingen	-218	-270
<b>EPRA Earnings (*)</b>	<b>14.459</b>	<b>13.583</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-133	-15
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-907	2.040
Overig resultaat op de portefeuille	-	-
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-1.039</b>	<b>2.025</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-2.792	2.270
Uitgestelde belastingen	-121	-80
Belastingen op resultaat verkoop	-	-
Exit Tax	1.129	-
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>11.635</b>	<b>17.798</b>

(\*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 28 tot 33.

<b>RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>31/03/2018</b>
EPRA Earnings (EUR)	2,19	2,06
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,76	2,70

<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>31/03/2018</b>
Gemiddeld gewogen aantal aandelen met dividendrecht	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985

De huurinkomsten van het eerste semester van het boekjaar zijn met 0,6% gestegen tegenover het eerste semester van het boekjaar 2017/2018 en bedragen 20,70 miljoen EUR.

Bij ongewijzigde samenstelling stijgen de huurinkomsten met 0,1%.

De tabel hieronder geeft de **huurinkomsten per landweert**:

<b>HUURINKOMSTEN (000 EUR)</b>	<b>31/03/2019</b>		<b>31/03/2018</b>	
België	12.682	61%	12.723	62%
Frankrijk	7.063	34%	6.905	34%
Spanje	952	5%	944	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>20.696</b>	<b>100%</b>	<b>20.572</b>	<b>100%</b>

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 20,63 miljoen EUR (een toename met 0,2% ten opzichte van 31 maart 2018).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt de **bedrijfswinst vóór resultaat op de portefeuille** 17,13 miljoen EUR (17,48 miljoen EUR voor het eerste halfjaar van het vorige boekjaar). De operationele marge bedraagt 82,8%.

De **rentelasten**, met inbegrip van de kasstromen gegenereerd door de renteafdekkingsinstrumenten, bedragen 2,25 miljoen EUR op 31 maart 2019, een daling met 34,5% ten opzichte van 31 maart 2018.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**<sup>3</sup> (1,94%, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is fors gedaald (-34,5%) ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2017/2018 (2,89%).

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio**<sup>4</sup> van de groep momenteel 84% en zal deze op basis van de huidige schuld ratio gedurende de vier volgende boekjaren hoger liggen dan 70%.

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

De **EPRA Earnings** voor het eerste semester bedragen 14,46 miljoen EUR, tegenover 13,58 miljoen EUR op 31 maart 2018, hetzij een stijging met 6,5%.

De **EPRA Earnings per aandeel** bedraagt 2,19 EUR per aandeel, tegenover 2,06 EUR voor het eerste semester van het vorig boekjaar.

<sup>3</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 28 tot 33.

<sup>4</sup> Afdekkingsratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de renteafdekkingsinstrumenten) / Kortlopende financiële schulden.

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

- -0,9 miljoen EUR, zijnde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (hetzij -0,1% bij ongewijzigde samenstelling);
- -2,8 miljoen EUR als gevolg van een daling van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten;
- -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 11,64 miljoen EUR, tegenover 17,80 miljoen EUR op 31 maart 2018.

## 2.2. Geconsolideerde balans

<b>GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
<b>ACTIVA</b>	<b>636.652</b>	<b>631.258</b>
Vastgoedbeleggingen	624.047	619.029
Overige vaste activa	1.791	2.193
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Handelsvorderingen	1.684	4.307
Kas en kasequivalenten	3.290	4.027
Overige vlottende activa	5.840	1.703
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>636.652</b>	<b>631.258</b>
Eigen vermogen	353.331	364.026
Langlopende financiële schulden	138.517	132.772
Overige langlopende verplichtingen	9.684	10.254
Uitgestelde belastingen	-	-
Kortlopende financiële schulden	125.336	114.698
Overige kortlopende verplichtingen	9.784	9.508

Op 31 maart 2019 bestaat het actief op de geconsolideerde balans voor 98,0% uit vastgoedbeleggingen (30 september 2018: 98,1%).

De financiële schulden bedragen 263,9 miljoen EUR (tegenover 247,5 miljoen op 30 september 2018).

De financiële schulden worden ingedeeld in vier soorten van financiering:

<b>(000 EUR)</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Roll over bankkredieten	205.600	188.200
Thesauriebewijzen	50.000	50.000
Financiële leasing	1.283	1.582
Investeringskredieten	6.970	7.687
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>263.853</b>	<b>247.469</b>

Op 31 maart 2019 beschikt Ascencio over 290,5 miljoen EUR aan roll-over-bankkredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van voorschotten. Het niet-gebruikte saldo van die lijnen bedraagt 84,9 miljoen EUR.

Op 31 maart 2019 zijn de vervaldagen van de roll-over-bankkredieten als volgt:

- 2018/2019 : 65,0 miljoen EUR
- 2019/2020 : 30,0 miljoen EUR
- 2020/2021 : 0 miljoen EUR
- 2021/2022 : 32,0 miljoen EUR
- 2022/2023 : 63,5 miljoen EUR
- 2023/2024 : 25,0 miljoen EUR
- 2024/2025 : 75,0 miljoen EUR
- 2025/2026 : 0 miljoen EUR

Vanaf juni 2016 voerde Ascencio een programma voor thesauriebewijzen in om de gemiddelde financieringskost te verlagen. Op 31 maart 2019 wordt dit programma gebruikt voor uitgiftes op korte termijn ten belope van 50 miljoen EUR. Om het risico in te dekken dat uitstaande thesauriebewijzen niet worden hernieuwd, zorgt Ascencio ervoor om te beschikken over kredietlijnen die kunnen worden opgenomen onder de vorm van vastetermijnvoorschotten waarop minstens een bedrag kan worden opgenomen dat gelijk is aan het bedrag van de uitstaande thesauriebewijzen.

De overige langetermijnschulden van 9,7 miljoen EUR (30 maart 2018: 10,3 miljoen EUR) bestaan hoofdzakelijk uit de reële waarde van de renteaafdekkingsinstrumenten (7,0 miljoen EUR tegenover 4,8 miljoen EUR op 30 september 2018).

De geconsolideerde schuldratio bedraagt 42,3% op 31 maart 2019, tegenover 40,8% op 30 september 2018.

Op 31 maart 2019 beschikt Ascencio over een investeringscapaciteit van 80 miljoen EUR vooraleer haar schuldratio boven de 50% uitkomt.

### 2.3. Netto-actief per aandeel

Op 31 maart 2019 bedroeg het netto-actief per aandeel 53,57 EUR (tegenover 55,19 EUR op 30 september 2018, vóór toewijzing van het resultaat en vóór de toename van het aantal aandelen in het kader van het keuzedividend).

	31/03/2019	31/03/2018	30/09/2018
<b>Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value) (000 EUR)</b>	<b>353.331</b>	<b>347.786</b>	<b>364.026</b>
Aanpassingen:			
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	7.030	5.260	4.238
Uitgestelde belastingen	781	3.316	3.357
<b>Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value) EPRA (000 EUR)</b>	<b>361.142</b>	<b>356.361</b>	<b>371.620</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>NAV per aandeel (000 EUR)</b>	<b>53,57</b>	<b>52,73</b>	<b>55,19</b>
<b>NAV EPRA per aandeel (EUR)</b>	<b>54,75</b>	<b>54,03</b>	<b>56,34</b>

## 2.4. Vastgoedportefeuille

Ascencio bezit op 31 maart 2019 een portefeuille met 103 gebouwen, gelegen in België, Frankrijk en Spanje, waarvan de reële waarde 624 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	388.071	378.645 60,7%	25.668	95,4%	6,61%
Frankrijk	224.645	212.052 34,0%	14.431	99,5%	6,42%
Spanje	34.472	33.350 5,3%	1.948	100,0%	5,65%
<b>TOTAAL</b>	<b>647.187</b>	<b>624.047 100%</b>	<b>42.047</b>	<b>97,0%</b>	<b>6,50%</b>

### Investeringen in de loop van het eerste semester:

In de loop van het eerste semester heeft Ascencio 9 winkelruimtes verworven met een oppervlakte van 4.350 m<sup>2</sup>, die pas werden gebouwd in Caen op het Retailpark "Le Parc des Drapeaux", waarvan Ascencio reeds 19.629 m<sup>2</sup> bezat.

Met deze investering voor een totaalbedrag van 10 miljoen EUR kan Ascencio de controle over dit Retailpark verhogen van 60% van de winkelruimtes naar meer dan 70% en een paar mooie winkelketens aan haar klantenbestand toevoegen zoals Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Krys, Promod, Vertbaudet, Tape à l'œil, Armand Thiery en Besson Chaussures. Deze transactie levert Ascencio jaarlijks bijna 558.000 EUR geïndexeerde brutohuuropbrengsten op.

Het "Parc des Drapeaux", gelegen naast de Cora-supermarkt ten westen van Caen (Rots), is met een bezettingsgraad van 100% sinds de opening in 2011 een succesverhaal, dankzij de ononderbroken steun van meerdere winkelketens.

### Desinvesteringen in de loop van het eerste semester:

Op 26 februari 2019 heeft Ascencio het Retailpark in Le Pontet (Frankrijk) verkocht voor een bedrag zonder rechten van 4 miljoen euro aan een institutionele belegger. Dit Retailpark met een oppervlakte van 3.585 m<sup>2</sup> kent een bezettingsgraad van 100%, met huurders als Basic-Fit, Pacific Pêche en de biowinkelketen Satoriz.

Deze verkoop is een onderdeel van het arbitragebeleid van Ascencio. De verkoopprijs ligt iets hoger dan de reële waarde vastgesteld door de vastgoeddeskundige.

### Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2019 97,0%, een lichte daling ten opzichte van 30 september 2018 (97,3%) te wijten aan recente leegstand in de Belgische vastgoedportefeuille.

## Verdeling van de portefeuille op 31 maart 2019

### Spreiding naar sector (1)

Handelspanden	99,3%
Overige	0,7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

### Geografische spreiding (1)

België	60,7%
• Wallonië	49,2%
• Vlaanderen	8,2%
• Brussel	3,3%
Frankrijk	34,0%
Spanje	5,3%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

(1) Uitgedrukt op basis van de reële waarde

### Spreiding naar sector (2)

Voeding	33,4%
Kleding/mode	14,5%
Vrije tijd	11,3%
Doe-het-zelf	9,5%
Meubelen - Decoratie	8,3%
Huishoudelektro	7,6%
Horeca	2,5%
Overige	12,7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

### Belangrijkste huurders (2)

Grand Frais	11,7%
Groupe Mestdagh	10,2%
Carrefour	6,9%
Brico Plan-It / Brico	6,7%
Decathlon	3,4%
Worten	3,2%
Krëfel	2,2%
Hubo	2,1%
Delhaize	2,1%
Orchestra	1,9%
Overige	49,7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

(2) Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

Per 31 maart 2019 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 sites van Grand Frais, 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

- 25 uitgebaat worden door de Groep Mestdagh (jaarlijkse huurinkomsten van 4,27 miljoen EUR)
- 12 uitgebaat worden door de Groep Carrefour (jaarlijkse huurinkomsten van 2,91 miljoen EUR);
- 3 uitgebaat worden door de Groep Delhaize (jaarlijkse huurinkomsten van 0,87 miljoen EUR);
- 1 Aldi en 1 Lidl-supermarkt (jaarlijkse huurinkomsten van 0,22 miljoen EUR).



## **2.5. Gebeurtenissen na 31 maart 2019**

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds 31 maart 2019.

## **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 2017-2018. 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**

Tijdens de eerste helft van het boekjaar hebben er geen andere transacties plaatsgevonden met verbonden partijen (in de zin van de IAS-norm 34 en artikel 8 van het Koninklijk besluit van 13 juli 2014) dan deze vermeld in Toelichting 39 bij de geconsolideerde jaarrekening op 30/09/2018 (bladzijde 112 van het Financieel jaarverslag 2018).

## **2.8. Vooruitzichten**

De kwaliteit en de diversificatie van de vastgoedportefeuille van Ascencio, zowel op geografisch en sectoraal vlak als op dat van de huurders vormen een stevige en veerkrachtige basis voor toekomstige resultaten. Deze aanpak wordt nog verstevigd door de strategische wil om het marktaandeel in de voedingssector - van oudsher veerkrachtiger en defensiever - te behouden op minimum 25%.

De opname van Ascencio in de EPRA-index sinds maart 2019 versterkt haar positie op de financiële markten.

Ascencio focust op groei en wil bij de ontwikkeling van haar investeringsbeleid rekening houden met de marktcycli. De huidige druk op de retailsector maakt investeringsbeslissingen complexer en vermindert de opportuniteiten. Dit zet Ascencio echter aan om haar operationele structuur te versterken en te consolideren.

De veerkracht van de portefeuille, ondersteund door een dynamisch vermogensbeheer en een vermindering van de gemiddelde kosten van de schuldenlast, moet Ascencio in staat stellen om, behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, een dividend uit te keren dat ten minste vergelijkbaar is met dat van het vorige 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 mevrouw Greet Hex;
- Cushman & Wakefield (Brussel), vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels;
- CBRE (Brussel), vertegenwoordigd door de heer Tom Maes;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, Frankrijk), vertegenwoordigd door de heer Patrice Roux;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door de heer Nicolas Cadoux;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Spanje), vertegenwoordigd door de heer James Bird.

Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van het vastgoed van Ascencio CVA, tot de afsluiting van het boekjaar 2020/2021.



### 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 m<sup>2</sup>.

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 2019 een investeringswaarde heeft van:

**647.187.000 EUR**

**(Zeshonderd zevenenveertig miljoen honderd zevenentachtigduizend 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:

**624.047.000 EUR**

**(Zeshonderd vierentwintig miljoen zevenenveertigduizend euros)**

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

Hoogachtend,



**Emeric Inghels MRICS**  
Partner  
Cushman & Wakefield Belgium



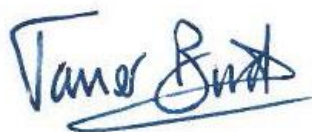
**Greet Hex MRICS**  
Director  
Jones Lang LaSalle Belgium



**Tom Maes MRICS**  
Associate Director  
CBRE Belgium



**Patrice Roux MRICS, REV**  
International Partner  
Cushman & Wakefield (Frankrijk)



**James Bird MRICS**  
Partner  
Cushman & Wakefield (Spanje)

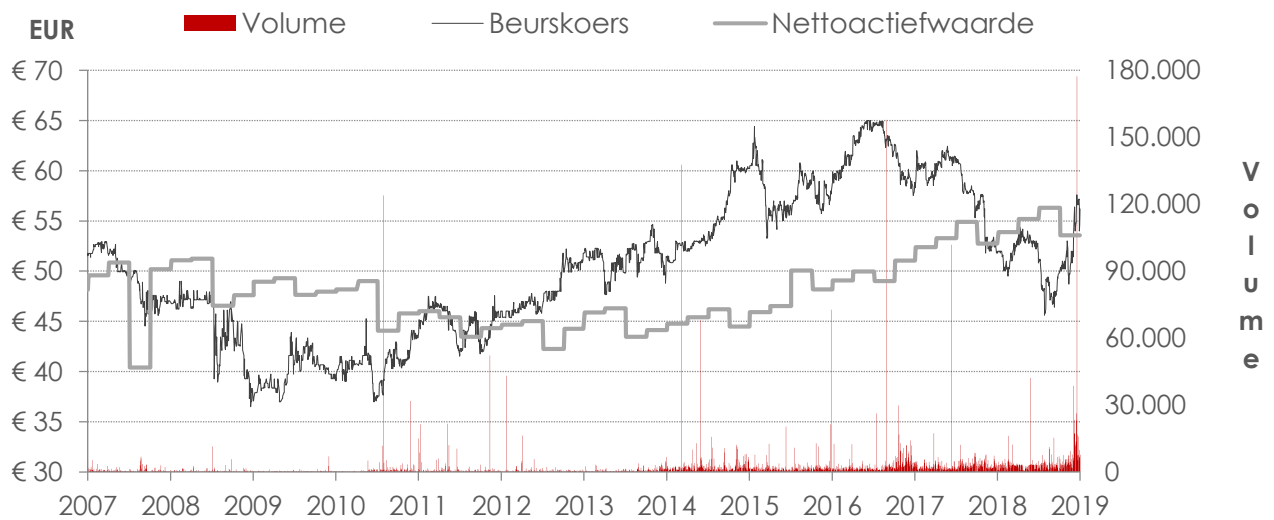


**Nicolas Cadoux**  
Director  
Jones Lang LaSalle (Frankrijk)

## 4. Ascencio op de beurs

### 4.1. Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde

Grafiek 31/03/2019



Het aandeel Ascencio is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index<sup>5</sup>.

Ascencio is sinds 18 maart 2019 opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Op 31 maart 2019 bedroeg de slotkoers 56,20 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een agio van 2,6% ten opzichte van de EPRA NAV.

### 4.2. Betaalde dividenden

De algemene vergadering van 31 januari 2019 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de vergadering beslist om een brutodividend van 3,40 EUR per aandeel toe te kennen. Het dividend (coupon nr. 16) werd betaalbaar gesteld op 7 februari 2019.

### 4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2019

Volgens de ontvangen transparantieverklaringen ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op 31 maart 2019 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%
Free float	5.171.952	78,41%
<b>TOTAAL</b>	<b>6.595.985</b>	<b>100,00%</b>

<sup>5</sup> 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.

## 5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten

### 5.1. Geconsolideerde balans per 31 maart 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
<b>ACTIVA</b>		
<b>I VASTE ACTIVA</b>		
A Goodwill	-	-
B Immateriële vaste activa	-	-
C Vastgoedbeleggingen	624.047	619.029
D Andere materiële vaste activa	1.320	1.168
E Financiële vaste activa	471	1.025
F Vorderingen financiële leasing	-	-
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-
H Uitgestelde belastingen – activa	-	-
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>625.838</b>	<b>621.222</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>		
A Activa bestemd voor verkoop	-	-
B Financiële vlottende activa	-	-
C Vorderingen financiële leasing	-	-
D Handelsvorderingen	1.684	4.307
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.393	1.392
F Kas en kasequivalenten	3.290	4.027
G Overlopende rekeningen	4.447	311
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>10.814</b>	<b>10.037</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>636.652</b>	<b>631.258</b>

<b>GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)</b>	<b>31/03/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>353.331</b>	<b>364.026</b>
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	49.683	37.989
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	43.925	39.770
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.139	-10.221
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	-4.451	-7.743
m. Andere reserves	20.348	16.182
D Nettoresultaat van het boekjaar	11.635	34.024
<b>II MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>353.331</b>	<b>364.026</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>148.201</b>	<b>143.026</b>
A Voorzieningen	1	21
B Langlopende financiële schulden	138.517	132.772
a. Kredietinstellingen	137.972	132.227
b. Financiële leasing	544	544
C Andere langlopende financiële verplichtingen	8.902	6.876
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	781	3.357
a. Exit taks	-	2.696
b. Andere	781	661
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>135.121</b>	<b>124.206</b>
B Kortlopende financiële schulden	125.336	114.698
a. Kredietinstellingen	74.597	63.660
b. Financiële leasing	739	1.038
c. Andere	50.000	50.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.444	7.837
a. Exit taks	-	-
b. Andere	3.444	7.837
F Overlopende rekeningen	6.341	1.671
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>283.321</b>	<b>267.232</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>636.652</b>	<b>631.258</b>

## 5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2019

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2019	31/03/2018
I	Huurinkomsten	20.696	20.572
III	Met verhuur verbonden kosten	-23	20
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>20.673</b>	<b>20.592</b>
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.204	5.177
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.243	-5.200
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-2	17
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>20.633</b>	<b>20.586</b>
IX	Technische kosten	-510	-291
X	Commerciële kosten	-53	-90
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-225	-190
XII	Beheerkosten vastgoed	-676	-548
XIII	Andere vastgoedkosten	-148	-152
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-1.612</b>	<b>-1.271</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>19.021</b>	<b>19.315</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-1.876	-1.814
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-16	-22
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>17.129</b>	<b>17.480</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-133	-15
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-907	2.040
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>16.090</b>	<b>19.505</b>
XX	Financiële inkomsten	-	-
XXI	Netto interestkosten	-2.254	-3.441
XXII	Andere financiële kosten	-198	-186
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.792	2.270
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-5.244</b>	<b>-1.357</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>10.846</b>	<b>18.148</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	-339	-350
XXVI	Exit taks	1.129	-
<b>BELASTINGEN</b>		<b>790</b>	<b>-350</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>11.635</b>	<b>17.798</b>
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep		11.635	17.798
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen		-	-
<b>NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>		<b>1,76</b>	<b>2,70</b>

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2019	31/03/2018
I	<b>NETTORESULTAAT</b>	11.635	17.798
II	<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	96	14
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	82	-
B.	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting	14	14
	<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>11.731</b>	<b>17.812</b>
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep	11.731	17.812
	- Minderheidsbelangen	-	-



### 5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	31/03/2019	31/03/2018
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>4.027</b>	<b>2.919</b>
Resultaat van het boekjaar	11.635	17.798
Financieel resultaat	5.244	1.357
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	133	-15
Belastinglasten (- belastingbaten)	790	350
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	961	-2.033
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	907	-2.040
+ Afschrijvingen	31	27
+ Waardeverminderingen	23	-20
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1.412	-2.139
+/- Variaties in handelsvorderingen	2.600	2.704
+/- Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-1	75
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de activa	-4.136	-4.112
+/- Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-4.544	-5.079
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	4.669	4.273
Variaties in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	-1.147	-3
+/- Variaties in financiële vaste activa	-1	-3
+/- Variaties in handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
+/- Variaties in langlopende uitgestelde belastingenverplichtingen	-1.146	0
Variaties in voorzieningen en andere niet-monetaire bestanddelen	-20	-38
Betaalde belastingen	-1.961	-576
<b>KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>14.223</b>	<b>14.700</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-10.018	-3.474
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	0
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-169	472
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	3.919	3.359
<b>KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-6.268</b>	<b>357</b>
Kosten kapitaalverhoging	0	-31
Nettowijziging van de financiële schulden	16.384	3.864
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	-214	281
Betaalde brutodividenden	-22.426	-16.442
Uitbetaalde financiële lasten	-2.435	-3.627
<b>KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-8.691</b>	<b>-15.955</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>3.290</b>	<b>2.022</b>

#### 5.4. Geconsolideerd overzicht van de mutatie van het eigen vermogen

(000 EUR)	Reserves*						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2017</b>	<b>38.069</b>	<b>248.975</b>	<b>27.347</b>	<b>-10.389</b>	<b>-14.327</b>	<b>15.409</b>	<b>41.197</b>	<b>346.281</b>
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	169				14
Herindeling van de reserves								0
Aanpassing van de reserves								169
<b>STAND PER 31/03/2018</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>35.934</b>	<b>-10.220</b>	<b>-7.743</b>	<b>20.006</b>	<b>17.798</b>	<b>347.786</b>

(000 EUR)	Reserves*						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2018</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>39.770</b>	<b>-10.221</b>	<b>-7.743</b>	<b>16.182</b>	<b>34.024</b>	<b>364.026</b>
Dividenduitkering							-22.426	-22.426
Toevoeging aan de reserves			4.141		3.292	4.165	-11.598	0
Kapitaalsverhoging							0	0
Nettoresultaat							11.635	11.635
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			14	82				96
Herindeling van de reserves								0
Aanpassing van de reserves								0
<b>STAND PER 31/03/2019</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>43.925</b>	<b>-10.139</b>	<b>-4.451</b>	<b>20.348</b>	<b>11.635</b>	<b>353.331</b>

\* Reserves:

C.b.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed

C.c.: Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS niet van toepassing is

C.m.: Andere reserves

## **5.5. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten**

### **TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudkundige methodes**

#### **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 2019 behelst de periode van 1 oktober 2018 tot 31 maart 2019. Zij werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 13 juni 2019.

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 2019 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.

De grondslagen voor de presentatie en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2017/2018 (bladzijden 83 tot 88), met uitzondering van de toepassing van IFRS-norm 9.

IFRS-norm 9 - Financiële instrumenten (in voege sinds 01/01/2018) bevat bepalingen met betrekking tot de classificering en de waardering van financiële activa en passiva, de waardervermindering van financiële activa en de algemene hedge accounting. IFRS-norm 9 vervangt IAS-norm 39 - Financiële instrumenten: Opname en waardering.

De criteria voor de classificering van financiële activa en passiva zijn gewijzigd: de nieuwe norm IFRS 9 legt drie hoofdcategorieën vast voor de classificering van financiële activa en passiva, met name gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking in de winst-en-verliesrekening, verplicht gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking in de winst-en-verliesrekening en gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De categorie "aangehouden voor handelsdoeleinden" uit IAS-norm 39 is geschrapt. Derivaten moeten worden geboekt in de categorie "gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking in de winst-en-verliesrekening".

Voor de afwaardering van financiële activa geboekt tegen geamortiseerde kostprijs, waaronder de handelsvorderingen en vorderingen uit leasingverrichtingen, leidt het model van initiële opname van verwachte kredietverliezen volgens IFRS-norm 9 tot een snellere opname dan momenteel voorzien in IAS 39. Gezien enerzijds de eerder beperkte omvang van de bedragen van de handelsvorderingen en de vorderingen uit leasingverrichtingen en anderzijds het beperkte kredietrisico verbonden aan deze handelsvorderingen en vorderingen uit leasingverrichtingen (op basis van de historische analyse), heeft de toepassing van het model van de kredietverliezen volgens IFRS 9 geen materieel impact op de geconsolideerde jaarrekening van Ascencio.

#### **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 2017/2018.

## **TOELICHTING 2 Sectorale informatie**

Het operationele vastgoedresultaat per land is als volgt:

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	Belgie		Frankrijk		Spanje		TOTAAL	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Vastgoedresultaat	12.620	12.751	7.060	6.891	953	944	20.633	20.586
Vastgoedkosten	-1.411	-948	-201	-309	0	-14	-1.612	-1.271
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>11.210</b>	<b>11.803</b>	<b>6.858</b>	<b>6.582</b>	<b>953</b>	<b>930</b>	<b>19.021</b>	<b>19.315</b>

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)	31/03/2019	30/09/2018
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	624.047	619.029
Projectontwikkelingen	0	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Overige	0	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>624.047</b>	<b>619.029</b>

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)	31/03/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>619.029</b>	<b>609.693</b>
Verwervingen	9.895	3.589
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	5.051
Overdrachten	-3.970	-3.359
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	-907	4.055
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>624.047</b>	<b>619.029</b>

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)	31/03/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>3.624</b>
Investerings	0	1.341
Verwervingen	0	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	-5.051
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	0	86
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Waardering tegen de reële waarde

Het beleggingsvastgoed werd op 31 maart 2019 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 2018/2019 vonden er geen transfers plaats 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 m<sup>2</sup>.

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 renovaties, niet-recupereerbare kosten...).

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

(000 EUR)	31/03/2019		30/09/2018		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>471</b>	<b>471</b>	<b>1.026</b>	<b>1.026</b>	
Gestorte borgtochten	471	471	470	470	Level 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	1	1	556	556	Level 2
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>6.032</b>	<b>6.032</b>	<b>9.377</b>	<b>9.377</b>	
Handelsvorderingen	1.684	1.684	4.307	4.307	Level 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.058	1.058	1.043	1.043	Level 2
Kas en kasequivalenten	3.290	3.290	4.027	4.027	Level 2
<b>TOTAAL</b>	<b>6.503</b>	<b>6.503</b>	<b>10.402</b>	<b>10.402</b>	

(000 EUR)	31/03/2019		30/09/2018		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>147.418</b>	<b>148.957</b>	<b>139.647</b>	<b>140.630</b>	
Bankschulden	138.517	140.056	132.771	133.754	Level 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	7.031	7.031	4.793	4.793	Level 2
Ontvangen garanties	1.871	1.871	2.083	2.083	Level 2
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>128.781</b>	<b>128.781</b>	<b>122.535</b>	<b>122.535</b>	
Bankschulden	75.336	75.336	64.698	64.698	Level 2
Andere kortlopende financiële schulden	50.000	50.000	50.000	50.000	
Handelsschulden	2.042	2.042	5.649	5.649	Level 2
Andere kortlopende schulden	1.403	1.403	2.188	2.188	Level 2
<b>TOTAAL</b>	<b>276.199</b>	<b>277.738</b>	<b>262.182</b>	<b>263.165</b>	

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 passiva;
- 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)	31/03/2019	30/09/2018
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>138.517</b>	<b>132.772</b>
- Kredietinstellingen	137.972	132.227
- Financiële leasing	544	544
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>125.336</b>	<b>114.698</b>
- Kredietinstellingen	74.597	63.660
- Financiële leasing	739	1.038
- Overige - Thesauriebewijzen	50.000	50.000
<b>TOTAAL</b>	<b>263.853</b>	<b>247.469</b>

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 2019 voor 79,5% uit leningen tegen variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op 31 maart 2019 bedroeg de dekkingsgraad 84,0%.

Op de datum van dit financieel halfjaarverslag bestonden de afdekkingsinstrumenten uit:

- 36 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 337.500.000 EUR, waarvan 97.500.000 EUR op 31/03/2019 effectief gebruikt werden en 240.000.000 EUR later effectief zullen zijn.
- 6 CAP's met een notioneel bedrag van 80.000.000 EUR, waarvan 70.000.000 EUR effectief gebruikt waren op 31/03/2019 en 10.000.000 EUR op latere datum effectief worden.

De tabel hieronder geeft het overzicht weer van de afdekkingsinstrumenten waarover de vennootschap beschikt op de datum van dit financieel halfjaarverslag.



Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlottende rente (worst case)	Referentierentevoet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						31/03/2019	30/09/2018
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands Euribor	-	-106
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands Euribor	-	-53
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	3-maands Euribor	-25	-73
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-231	-302
IRS	10.000	3/07/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-231	-302
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-577	-638
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-2.978	-2.863
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands Euribor	-207	-203
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands Euribor	-76	-86
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands Euribor	-179	-120
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	-217	38
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	-195	58
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	-197	49
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	-125	70
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	-87	196
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	-163	74
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	-100	0
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	3-maands Euribor	-412	-21
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-128	-25
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	-100	7
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	-150	20
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	-117	23
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	-70	10
IRS	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	-118	-
IRS	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	-58	-
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	3-maands Euribor	-29	-
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	3-maands Euribor	-59	-
IRS	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	3-maands Euribor	-33	-
IRS	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	3-maands Euribor	-105	-
IRS	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	3-maands Euribor	-40	-
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-12	-
IRS	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-14	-
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	3-maands Euribor	-	-
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	3-maands Euribor	-	-
IRS (*)	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	3-maands Euribor	-	-
IRS (*)	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	-	-
IRS (*)	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	3-maands Euribor	-	-
IRS (*)	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,69%	3-maands Euribor	-	-
CAP gekocht	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	3-maands Euribor	-	0
CAP gekocht	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	3-maands Euribor	0	8
CAP gekocht	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands Euribor	0	0
CAP gekocht	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands Euribor	0	0
CAP gekocht	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	3-maands Euribor	0	0
CAP gekocht	15.000	28/02/2019	30/06/2019	0,45%	3-maands Euribor	0	0
CAP gekocht (*)	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	3-maands Euribor	-	-

(\*) IRS afgesloten na 31/03/2019

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)	<b>31/03/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7.031	4.793
Overige	1.871	2.083
<b>TOTAAL</b>	<b>8.902</b>	<b>6.876</b>

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**

	<b>31/03/2019</b>	<b>31/03/2018</b>
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	2,19	2,06
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,76	2,70
Gemiddeld gewogen aantal aandelen tijdens de periode	6.595.985	6.595.985

## 5.6. Verslag van de commissaris

### Ascencio CVA

#### **Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio CVA voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2019**

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 2019, 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 CVA ("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 de geconsolideerde balans bedragen bedragen 636.652 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de Groep) van de periode bedraagt 11.635 (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 controle-oordeel 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 CVA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Zaventem, 13 juni 2019

De commissaris

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

## 6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder<sup>6</sup> 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 Vennootschap en de ondernemingen 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. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring per 30 juni 2019	8 augustus 2019
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2019	22 december 2019
Gewone algemene vergadering	31 januari 2020

<sup>6</sup> Ascencio N.V. – Avenue Jean Memmoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – Ondernemingsnummer BE 0881.160.173

## 9. Informatiefiche

MAATSCHAPPELIJKE NAAM	ASCENCIO CVA
STATUUT	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('GVV')
ADRES	Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H, bus 4 – 6041 Gosselies
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
INTERNETSITE	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
ERKENNING ALS GVV	28 oktober 2014
DUUR	Onbepaalde
COMMISSARISSEN	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 VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	624 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	103
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelspanden

Voor meer inlichtingen :

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

Secretary General & 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 H. 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 2017/2018 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Operationele winstmarge

		31/03/2019	31/03/2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	17.129	17.480
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	20.696	20.572
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>82,8%</b>	<b>85,0%</b>

### Gemiddelde kost van de schuldenlast

		31/03/2019	31/03/2018
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		2.254	3.441
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		158	146
Kosten van de kredietopening		17	18
Variatie in de reële waarde van de CAP		9	46
<b>TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>2.438</b>	<b>3.650</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>251.054</b>	<b>252.992</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A*2 / B</b>	<b>1,94%</b>	<b>2,89%</b>

### Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2019	30/09/2018
Financiële schulden aan vaste rente		54.199	55.000
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		97.500	112.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		70.000	55.000
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>221.699</b>	<b>222.500</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>42.153</b>	<b>24.969</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>263.852</b>	<b>247.469</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>84,0%</b>	<b>89,9%</b>

## 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](http://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

		31/03/2019	31/03/2018
<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	14.459	13.583
<b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>		2,19	2,06
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	17,24%	15,03%
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	16,15%	14,11%
		31/03/2019	30/09/2018
<b>EPRA NAV (000 EUR)</b>	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	361.141	371.620
<b>EPRA NAV per share (EUR)</b>		54,75	56,34
<b>EPRA NNNAV (000 EUR)</b>	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	351.790	363.043
<b>EPRA NNNAV per share (EUR)</b>		53,33	55,04
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	6,31%	6,15%
<b>EPRA Topped-up NIY</b>	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen.	6,35%	6,22%
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	3,15%	2,76%



## EPRA EARNINGS

(000 EUR)	31/03/2019	31/03/2018
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	<b>11.635</b>	<b>17.798</b>
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	<b>2.824</b>	<b>-4.215</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	907	-2.040
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	133	15
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.792	-2.270
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-1.008	80
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
<b>EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>14.459</b>	<b>13.583</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)</b>	<b>2,19</b>	<b>2,06</b>

## EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW)

(000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
<b>NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>353.331</b>	<b>364.026</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>53,57</b>	<b>55,19</b>
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
<b>VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN</b>	<b>353.331</b>	<b>364.026</b>
<b>Toe te voegen :</b>		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
<b>Uit te sluiten :</b>		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	7.030	4.238
(v.a) Uitgestelde belastingen	781	3.357
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
<b>Toe te voegen /Uit te sluiten :</b>		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
<b>EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>361.141</b>	<b>371.620</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>54,75</b>	<b>56,34</b>

## EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	31/03/2019	30/09/2018
<b>EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>361.141</b>	<b>371.620</b>
<b>Toe te voegen :</b>	<b>-9.350</b>	<b>-8.577</b>
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-7.030	-4.238
(ii) Reële waarde van de schuld	-1.539	-983
(iii) Uitgestelde belastingen	-781	-3.357
<b>EPRA NNAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>351.790</b>	<b>363.043</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NNAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>53,33</b>	<b>55,04</b>

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

(000 EUR)	31/03/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	378.645	212.052	33.350	624.047
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>378.645</b>	<b>212.052</b>	<b>33.350</b>	<b>624.047</b>
Geschatte belastingafrek van transactiekosten (+)	9.426	12.593	1.122	23.141
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>388.071</b>	<b>224.645</b>	<b>34.472</b>	<b>647.187</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.506	14.431	1.948	41.885
Vastgoedkosten <sup>1</sup> (-)	-879	-170	0	-1.049
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>24.627</b>	<b>14.261</b>	<b>1.948</b>	<b>40.836</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	162	108	0	270
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>24.789</b>	<b>14.370</b>	<b>1.948</b>	<b>41.108</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,35%</b>	<b>6,35%</b>	<b>5,65%</b>	<b>6,31%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY (%)</b>	<b>6,39%</b>	<b>6,40%</b>	<b>5,65%</b>	<b>6,35%</b>

<sup>1</sup> De 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)	30/09/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	380.094	205.635	33.300	619.029
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>380.094</b>	<b>205.635</b>	<b>33.300</b>	<b>619.029</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	9.540	12.577	1.121	23.237
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>389.634</b>	<b>218.212</b>	<b>34.421</b>	<b>642.266</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.383	13.942	1.970	41.296
Vastgoedkosten <sup>1</sup> (-)	-1.447	-368	0	-1.815
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>23.936</b>	<b>13.574</b>	<b>1.970</b>	<b>39.480</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	298	181	0	479
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>24.234</b>	<b>13.755</b>	<b>1.970</b>	<b>39.959</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,14%</b>	<b>6,22%</b>	<b>5,72%</b>	<b>6,15%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY (%)</b>	<b>6,22%</b>	<b>6,30%</b>	<b>5,72%</b>	<b>6,22%</b>

<sup>1</sup> De 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)	31/03/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.228	70	0	1.298
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.176	14.021	1.990	41.187
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>4,88%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,00%</b>	<b>3,15%</b>

(000 EUR)	30/09/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.062	70	0	1.132
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.190	13.823	1.976	40.989
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>4,22%</b>	<b>0,51%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,76%</b>

## EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	31/03/2019	31/03/2018
<b>ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN</b>	<b>-3.568</b>	<b>-3.093</b>
Met verhuur verbonden kosten	-23	20
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-39	-23
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-2	17
Technische kosten	-510	-291
Commerciële kosten	-53	-90
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-225	-190
Beheerkosten vastgoed	-676	-548
Andere vastgoedkosten	-148	-152
Algemene kosten van de vennootschap	-1.876	-1.814
Andere operationele opbrengsten en kosten	-16	-22
<b>EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-3.568</b>	<b>-3.093</b>
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	225	190
<b>EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-3.343</b>	<b>-2.903</b>
<b>BRUTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>20.696</b>	<b>20.572</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>17,24%</b>	<b>15,03%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>16,15%</b>	<b>14,11%</b>