

FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG Gereguleerde informatie

11 mei 2012
Onder embargo tot 7.30 uur

FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2011-2012

Courant nettoresultaat stijgt¹ naar 7,2 miljoen EUR, een toename met 12,6% ten opzichte van 31 maart 2011

Opening van de retailparken in Saint-Aunes en Avignon

1. Voorstelling

Ascencio cva is een vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) die gespecialiseerd is in handelsvastgoed in de stadsrand. Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 118 gebouwen, verspreid in België en Frankrijk, met een totale oppervlakte van ± 300.000 m² en een reële waarde van 363 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het dan met een overwicht van de voedingssector met winkelketens zoals Champion, Carrefour, Grand Frais (Frankrijk), Delhaize, Lidl of Leader Price. Décathlon, Kréfel, Brico, Mr. Bricolage, Hubo en Zeeman zijn andere huurders van de vastgoedbevak.

Ascencio cva is genoteerd op Euronext Brussel. Haar beurskapitalisatie bedraagt 200 miljoen EUR op 31 maart 2012 (koers van het aandeel op die datum: 48 EUR).

¹ Dit is het courante nettoresultaat op geconsolideerde basis vóór variatie in de reële waarde op de portefeuille (IAS 40) en op afdekkingsinstrumenten (IAS 39).

2. Tussentijds beheersverslag

2.1 Huurinkomsten

In het eerste semester van dit boekjaar kwamen de huurinkomsten uit op 12,1 miljoen EUR, een stijging met 18,4% ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2010-2011. Deze toename is hoofdzakelijk te verklaren door de bijdrage van de verwervingen en overnames die in het vorige boekjaar en in het eerste kwartaal van het lopende boekjaar werden uitgevoerd. Bij gelijkblijvende perimeter is de huurgroei gelijk aan 3%.

2.2 Analyse van de resultaten

Geconsolideerde resultatenrekening - verkort schema

Geconsolideerde resultatenrekening	31/3/2012 (x 1.000 EUR)	31/3/2011 (x 1.000 EUR)
Vastgoedresultaat	12.031	10.163
Andere operationele opbrengsten en kosten	79	87
Vastgoedkosten	-1.027	-939
Algemene kosten	-875	-665
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	10.209	8.646
Financiële inkomsten (exclusief impact IAS 39)	11	16
Interestkosten	-2.878	-2.085
Andere financiële kosten (exclusief impact IAS 39)	-171	-194
Belastingen op het courante nettoresultaat	19	2
Courant nettoresultaat (1)	7.190	6.385
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.047	2.188
Resultaat op de portefeuille	2.047	2.188
Impact IAS 39	-1.903	5.331
Nettoresultaat	7.334	13.904
Courant nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,72	1,53
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	1,76	3,33
Aantal aandelen	4.172.875	4.172.875

(1): Nettoresultaat exclusief impact IAS 39 en IAS 40

Het vastgoedresultaat groeit sterk (+18,4%) dankzij de stijgende huurinkomsten (zie punt 2.1 hierboven). Als gevolg van de toename in omvang van de vastgoedportefeuille en de structurele groei nemen de vastgoedkosten en de algemene kosten licht toe. Het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille komt uit op 10,2 miljoen EUR (8,6 miljoen EUR voor het eerste semester van vorig jaar), zijnde een groei van 18,1%. De operationele winstmarge bedraagt 85% en blijft stabiel vergeleken met het eerste semester van vorig jaar.

De interestkosten bedragen 2,9 miljoen EUR, terwijl de gemiddelde kosten van vreemd vermogen uitkomen op 3,93% (inclusief marges).

Op 31 maart 2012 bedraagt het courante nettoresultaat 7,2 miljoen EUR, een toename met 12,6% ten opzichte van het eerste semester van vorig jaar. Het courante nettoresultaat per aandeel stijgt naar 1,72 EUR, vergeleken met 1,53 EUR per aandeel in het eerste semester van vorig jaar.

Het nettoresultaat voor het eerste semester van het boekjaar 2012 komt uit op 7,3 miljoen EUR aangezien de reële-waardestijging van de vastgoedportefeuille (+2 miljoen EUR) gepaard ging met een reële-waardedaling van de financiële instrumenten met 1,9 miljoen EUR (norm IAS 39).

De schuldratio² per 31 maart 2012 gaat naar 46% tegenover 41,3% op 30 september 2011 en 47,5% op 31 december 2011. Onder overigens gelijke omstandigheden en rekening houdend met een schuldratio van 50%, beschikt de vastgoedbevak over een investeringsruimte in een grootteorde van 30 miljoen EUR.

2.3 Investeringen in de loop van het eerste semester

Ascencio verwierf op 6 december 2011 het retailpark Rots (bij Caen). Dit winkelpark werd ontwikkeld door PACALY (de vastgoedmaatschappij van CORA) en ligt vlakbij een CORA-hypermarkt met een oppervlakte van 10.000 m². Het door Ascencio gekochte winkelcomplex opende zijn deuren in september 2011 en biedt 11.285 m² verkoopruimte aan tien huurders, waaronder genommeerde nationale winkelketens zoals Darty, Kiabi, Intersport en Norauto.

Verder heeft Ascencio op 21 december 2011 de aankoop afgerond van twee nieuwe winkelpanden die worden uitgebaat onder de merknaam « Grand Frais ». Met deze transactie is een investering gemoeid van in totaal 5,7 miljoen EUR, wat beneden de raming van de vastgoeddeskundige ligt. De nieuwe winkels werden onlangs gebouwd en bevinden zich in Crèches-sur-Saône (in het retailpark « Le Parc des Bouchardes », dat Ascencio in juni 2011 heeft overgenomen) en Lozanne (voorsteden van Lyon). Dankzij deze aankoop heeft Ascencio nu veertien winkels van de groep « Grand Frais » in handen.



² Deze schuldratio wordt berekend overeenkomstig het Koninklijk besluit van 7 december 2010.

2.4 Gebeurtenissen na 31 maart 2012

Geen enkel ander markant feit heeft na 31 maart 2012 invloed gehad op de ontwikkeling van de vastgoedbevak, noch op de halfjaarlijkse financiële overzichten.

2.5 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 desbetreffende hoofdstuk in het jaarverslag 2011. 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.

2.6 Vooruitzichten

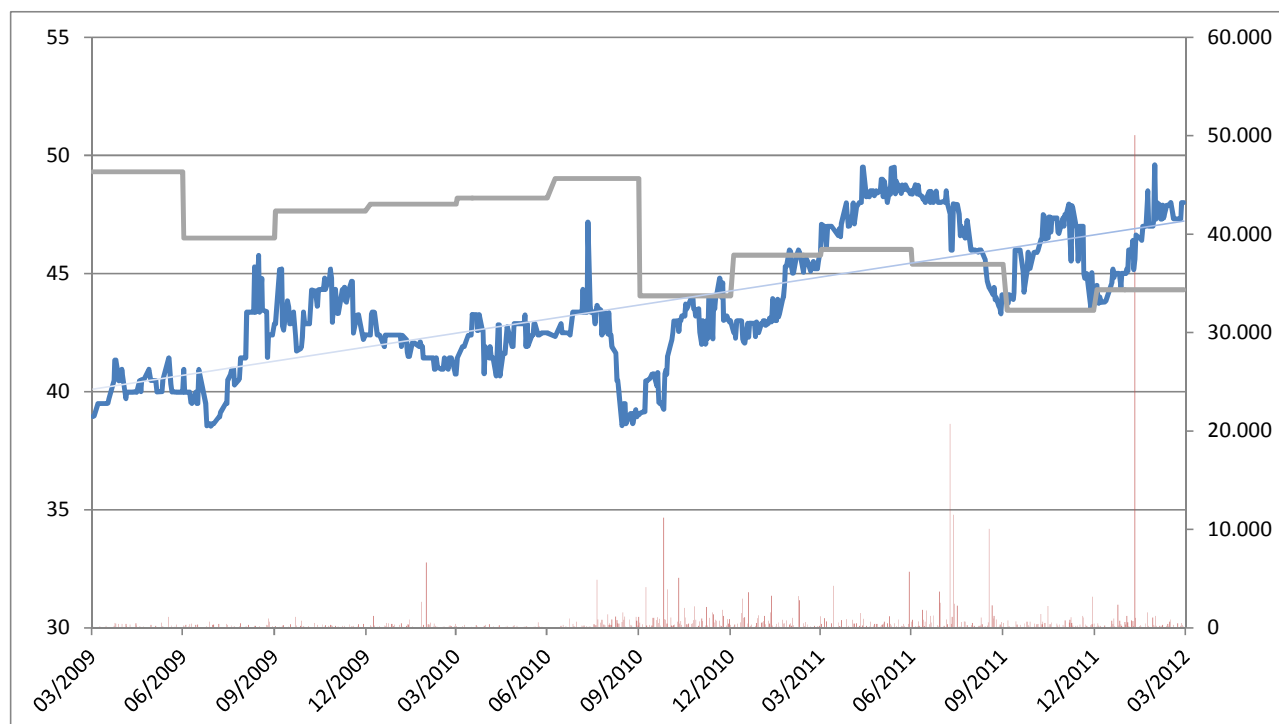
Als gevolg van de recente verwervingen en overnames en de opening van de retailparken in Avignon en Saint-Aunes, stelt Ascencio huurinkomsten van meer dan 24 miljoen EUR in het vooruitzicht. Ondanks de toename van de financieringskosten zal het courante nettoresultaat minstens een gelijkwaardig niveau bereiken als in het vorige boekjaar.

In het huidige economische klimaat is het niet mogelijk huurprijsverhogingen in het vooruitzicht te stellen die verder gaan dan de jaarlijkse indexering.

Ascencio gaat door met het screenen van nieuwe investeringsprojecten, maar wil vooral voorzichtig te werk gaan door de voorkeur te geven aan activa die op middellange en lange termijn een duurzame cashflow veiligstellen.

3. Waardeverloop van het aandeel

3.1 Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde³

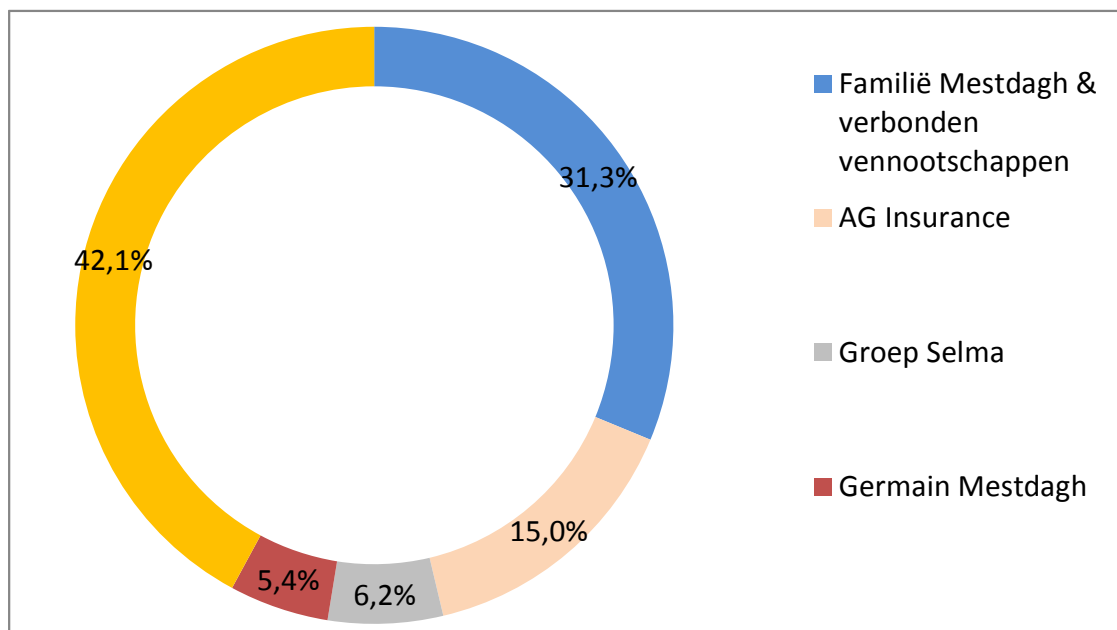


³ Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 31 maart 2012. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

Het Ascencio-aandeel deed op 14 februari 2007 zijn intrede op de beurs en staat momenteel genoteerd op de dubbele fixingmarkt van Euronext Brussel.

Op 31 maart 2012 werd bij sluiting van de beurzen een koers opgetekend van 48 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een agio van 8,3% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

3.2 Aandeelhoudersstructuur van Ascencio cva (per 31 maart 2012)



4. Vastgoedverslag

4.1 Vastgoeddeskundigen

De driemaandelijke waardering van de vastgoedportefeuille door deskundigen werd enerzijds opgedragen aan Jones Lang LaSalle bvba, Montoyerstraat 10/1 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0403.376.874, vertegenwoordigd door Frank Weyers, en anderzijds aan Cushman & Wakefield, Kunstlaan 58 te 1000 Brussel, ondernemingsnummer 0418.915.383, vertegenwoordigd door Koen Nevens. Zij bepalen elk kwartaal de reële waarde van het vastgoed van Ascencio cva, tot de afsluiting van het boekjaar 2012.

4.2 Vastgoedportefeuille

De waarde van de vastgoedportefeuille, uitgedrukt in reële waarde op 31 maart 2012, komt uit op 362,6 miljoen EUR (inclusief nog in de ontwikkelingsfase verkerende projecten).

Gebouwen van het type 'retail' (winkelpanden) vertegenwoordigen circa 92% van de vastgoedportefeuille.

Op 31 maart 2012 bedroeg de bezettingsgraad 95,6%⁴.

Kerncijfers

In duizend EUR	31/03/2012	30/09/2011
Investeringswaarde (exclusief projectontwikkelingen)	372.150	323.116
Reële waarde (exclusief projectontwikkelingen)	362.514	315.158
Huurcontracten	25.696	22.440
Contractuele huurgelden met inbegrip van de geraamde huurwaarde van de niet-bezette gebouwen	26.882	23.403
Brutorendement	6,90%	6,94%
Procentuele bezettingsgraad	95,6%	95,9%

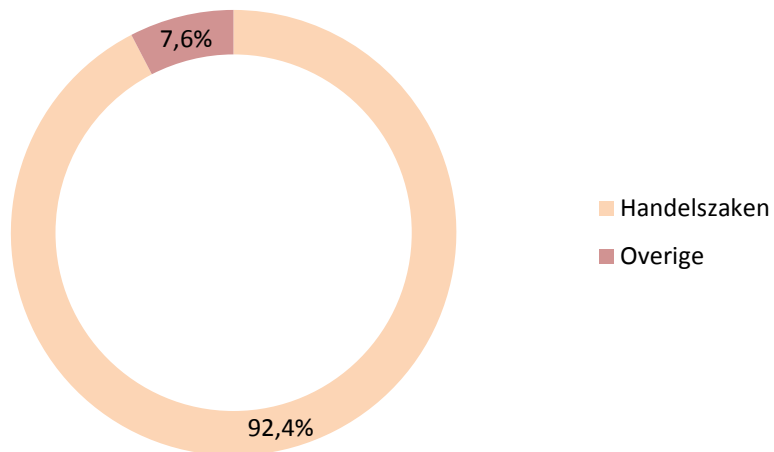
4.3 Portefeuillespreiding (exclusief projectontwikkelingen) per activiteitssector

	Oppervlakte (m ²) op 31/3/2012	Reële waarde (‘000 EUR) 31/3/2012	Reële waarde (‘000 EUR) 30/9/2011
Handelszaken	257.770	335.013	286.400
Overige	45.561	27.500	28.758
TOTAAL	303.331	362.513	315.158

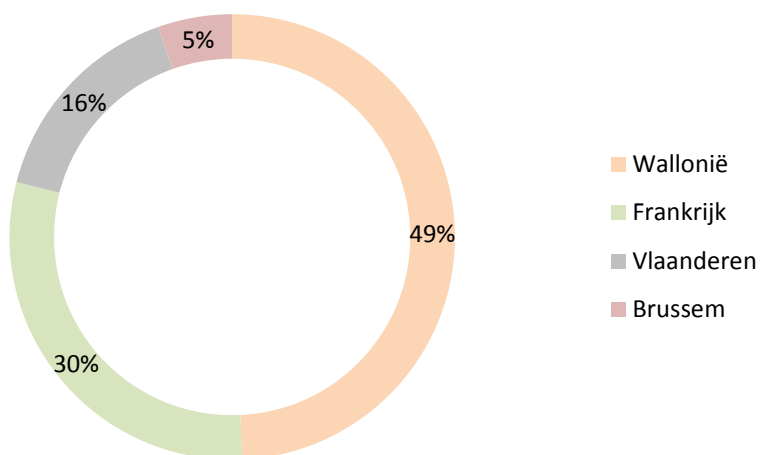
⁴ Gemeten naar *Estimated Rental Value* (ERV) of geschatte huurwaarde, drukt de bezettingsgraad het percentage van de huurgelden van de bezette gebouwen uit, vergeleken met de som van de huurgelden van de bezette gebouwen en de ERV van de niet-bezette gebouwen.

4.4 Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2012

Spreiding naar sector⁵

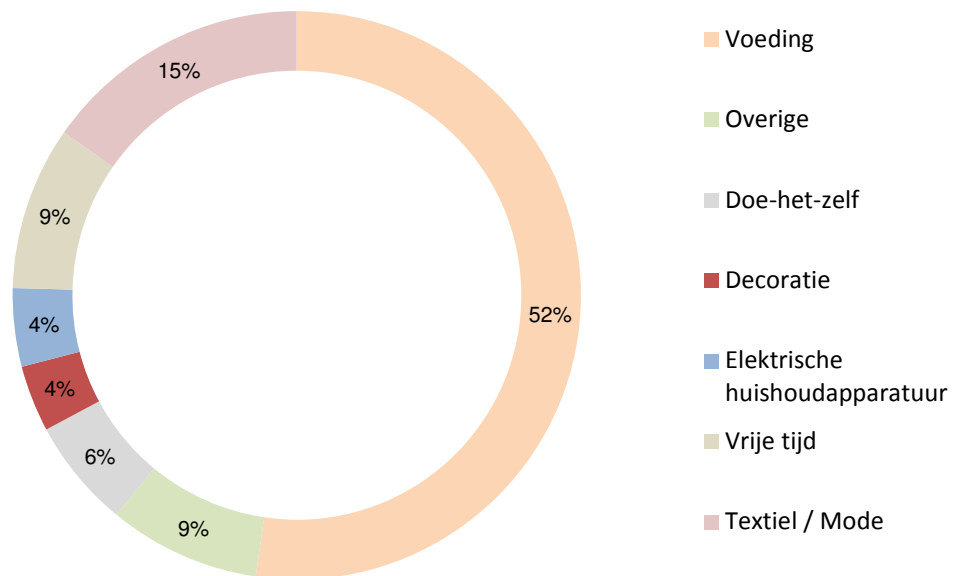


Geografische spreiding

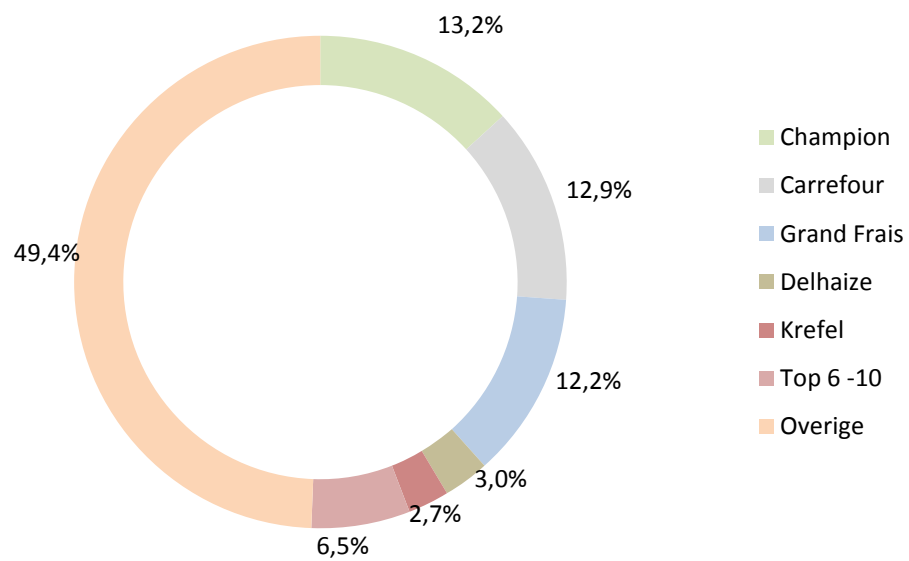


⁵ Het gedeelte 'Andere' omvat kantoorgebouwen, semi-industriële gebouwen en in mindere mate woongebouwen (residentiële panden).

Spreiding per activiteit van de winkelvastgoedsector (*retail*)



Spreiding van de grootste huurders



4.5 Winkelvastgoedmarkt in België⁶

Het consumentenvertrouwen is het afgelopen kwartaal relatief stabiel gebleven, maar blijft op een historisch dieptepunt. De verlagingen van kredietstatus (*rating downgrades*), het economische klimaat in de eurozone en de opnieuw ontluikende bankencrisis hebben daarbij een rol gespeeld. In deze omstandigheden was er uiteraard weinig of geen ruimte voor omzetgroei bij de retailers. Bovendien werden de textiel- en schoenensector bijzonder zwaar getroffen door het slechte weer bij het begin van dit jaar.

Ondanks deze negatieve randvoorwaarden hebben de winkelbedrijven op perifere locaties goed standgehouden. Net als in de vorige crisisperioden bewijzen perifeer gelegen winkelcentra over voldoende weerstandsvermogen te beschikken. Juist omdat zij zich profileren als « discounters », een winkel formule die nog steeds de boventoon voert in dit marktsegment, en bovendien een degelijke prijs-kwaliteitsverhouding bieden, blijven deze retailers goed presteren, zelfs wanneer het consumentenvertrouwen onder druk staat.

De bezettingsgraad in de toonaangevende portefeuilles van perifeer gelegen winkelvastgoed blijft zeer hoog. Voor de toplocaties (*prime locations*) stellen wij doorgaans geen leegstand vast.

Het is onze verwachting dat de huurprijzen op niet-eersteklas locaties (*non-prime locations*) licht onder druk zullen komen als het consumentenvertrouwen verder afneemt. Aangezien het aanbod van huurpanden op toplocaties beperkt is, verwachten wij daar geen enkele impact. Bovendien zijn nieuwe projecten schaars en wordt het kennelijk steeds moeilijker om nieuwe vergunningen te krijgen voor winkelbedrijven op perifere locaties.

De investeringsmarkt is de afgelopen drie kwartalen bijzonder actief geweest. De financiële crisis en de volatiliteit van de financiële activa blijven zowel particuliere als institutionele investeerders ertoe aanzetten te beleggen in vastgoed, zoals perifeer gelegen winkelpanden. In het huidige onzekere financiële klimaat beschouwen investeerders perifeer gelegen winkelcentra en retailparken, al dan niet opgenomen in een portefeuille, als veilige en waarde vaste belegging. Het rendement blijft stabiel en voor minder grote volumes die binnen het bereik zijn van particuliere investeerders bestaat er nog een licht dalingspotentieel.

De automatische huurprijsindexering vergroot de aantrekkingskracht van deze markt. Zolang de huurmarkt standhoudt, verwachten wij geen ingrijpende verandering in de sector van perifeer gelegen winkelvastgoed.

⁶ Toelichting van Cushman & Wakefield *de dato* 25 april 2012, overgenomen met hun instemming.

4.6 Verslag van de deskundige

Geachte heer, geachte mevrouw,

Overeenkomstig artikel 59, eerste lid, van het Koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, hebt u Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield opdracht gegeven een deskundige schatting uit te voeren van de gebouwen die deel uitmaken van de vastgoedbevak.

Wij hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Alle gebouwen werden bezichtigd door de deskundigen. Nadere bijzonderheden over onze waarderingsmethoden, de informatiebronnen en de voorwaarden van onze verbintenis zijn opgenomen in ons verslag⁷. Wij hebben ons verslag opgesteld en gedateerd op datum van voorliggende brief.

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

Op basis van de waarderingsmethode bevestigen wij dat de investeringswaarde van de gebouwen op 31 maart 2012 (afgerond op duizend euro) gelijk is aan:

372.245.000 EUR
(driehonderdtweeënzeventig miljoen tweehonderdzesentachtigduizend euro).

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Nadat de totale waarde werd verminderd met 2,5% voor aktekosten overeenkomstig de aanbevelingen van de BEAMA (*Belgian Asset Managers Association*) en volgens uw instructies, brengt dit ons op een reële waarde (« fair value ») van:

362.649.000 EUR
(driehonderdtweeënzestig miljoen zeshonderdneegenenveertigduizend euro).

Dit bedrag omvat de waarde die werd toegekend aan de door Cushman & Wakefield gewaardeerde gebouwen.

Met de meeste hoogachting,

29 april 2012



Frank Weyers M.R.I.C.S.
Associate Director
Valuations and Consulting
Voor Jones Lang LaSalle



Koen NEVENS M.R.I.C.S.
Managing Partner
Belgium and Luxemburg
Voor Cushman & Wakefield

⁷ De waarderingsmethode wordt uitvoerig beschreven in toelichting 1 bij de financiële overzichten.

5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten

5.1 Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2012

Geconsolideerde balans ASCENCIO		31/3/2012	30/9/2011
cva		(in duizend EUR)	(in duizend EUR)
ACTIVA			
I	Vaste activa		
A	Goodwill	292	292
B	Immateriële vaste activa	0	
C	Vastgoedbeleggingen	362.649	333.407
D	Projectontwikkelingen	0	0
E	Andere materiële vaste activa	591	585
F	Financiële vaste activa	62	45
G	Vorderingen financiële leasing	0	
H	Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	
I	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	
J	Uitgestelde belastingen – activa	0	
	Totaal vaste activa	363.595	334.329
II Vlottende activa			
A	Activa bestemd voor verkoop	624	450
B	Financiële vlottende activa	0	
C	Vorderingen financiële leasing	0	
D	Handelsvorderingen	1.245	1.569
E	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	902	149
F	Kas en kasequivalenten	2.764	7.691
G	Overlopende rekeningen	229	166
	Totaal vlottende activa	5.764	10.025
	TOTAAL ACTIVA	369.359	344.354

Geconsolideerde balans ASCENCIO		31/3/2012	30/9/2011
cva		(in duizend EUR)	(in duizend EUR)
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
I	Eigen vermogen		
A	Kapitaal	24.120	24.120
B	Uitgiftepremies	155.963	155.963
C	Eigen aandelen	0	0
D	Reserves	2.801	1.632
E	Resultaat	7.334	12.510
	<i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	0	
	<i>Resultaat van het boekjaar</i>	7.334	12.510
F	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-5.338	-4.811
	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
H	Wisselkoersverschillen	0	
	Totaal eigen vermogen	184.880	189.414
II	Passiva		
	Langlopende verplichtingen		
A	Voorzieningen	400	400
B	Langlopende financiële schulden	0	0
	- Kredietinstellingen	161.433	133.004
	- Financiële leasing	3.000	3.007
C	Andere langlopende financiële verplichtingen	13.492	11.644
D	Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E	Andere langlopende verplichtingen	0	0
F	Uitgestelde belastingen – verplichtingen	0	0
	Langlopende verplichtingen	178.325	148.055
	Kortlopende verplichtingen		
A	Voorzieningen	0	0
B	Kortlopende financiële schulden	0	0
	- Kredietinstellingen	0	1.580
	- Financiële leasing	571	798
C	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	0	0
	- Handelsschulden	3.428	1.497
	- Exit taks en vennootschapsbelasting	464	490
	- Andere	595	1.229
E	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F	Overlopende rekeningen	1.096	1.292
	Kortlopende verplichtingen	6.154	6.886
	Totaal verplichtingen	184.480	154.941
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		369.359	344.355

5.2 Verkort overzicht van het globale geconsolideerde resultaat per 31 maart 2012

	31/3/2012 (in duizend EUR)	31/3/2011 (in duizend EUR)
I Huurinkomsten	12.066	10.187
II Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	
III Met verhuur verbonden kosten	0	
Nettohuurresultaat (I+II+III)	12.066	10.187
IV Recuperatie van vastgoedkosten	0	
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	572	484
VI Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	0	
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-607	-508
VIII Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	
Vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	12.031	10.163
IX Technische kosten	-311	-404
X Commerciële kosten	0	
XI Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	
XII Beheerkosten vastgoed	-484	-395
XIII Andere vastgoedkosten	-232	-140
Vastgoedkosten	-1.027	-939
Operationeel vastgoedresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	11.004	9.224
XIV Algemene kosten	-875	-665
XV Andere operationele opbrengsten en kosten	79	87
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)	10.209	8.646
XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	
XVII Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.047	2.188
Operationeel resultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX)	12.256	10.834
XIX Financiële inkomsten	11	16
XX Interestkosten	-2.878	-2.085
XXI Andere financiële kosten	-2.074	5.137
Financieel resultaat (XIX+XX+XXI)	-4.941	3.068
Resultaat vóór belastingen	7.315	13.902
XXII Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	
XXIII Vennootschapsbelasting	19	2
XXIV Exit taks	0	
Belastingen (XXIII+XXIV)	19	2
Nettoresultaat (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII+XXIV)	7.334	13.904
Andere elementen van het globaal resultaat		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-527	-527
Globaal resultaat	6.807	13.377

5.3 Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

Geconsolideerd kasstroomoverzicht	31/3/2012 (in duizend EUR)	30/9/2011 (in duizend EUR)
Kas en kasequivalenten primo boekjaar	7.691	3.244
Resultaat van het boekjaar	7.334	12.510
+ Financieel resultaat	4.941	5.421
+ Belastinglasten (- belastingbaten)	-19	-5
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-2.976	-2.369
- Toename (+ afname) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.976	-2.784
+ Verschillen op de verwerving van vastgoedvennootschappen		0
+ Andere niet-uitbetaalde lasten		415
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen		
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	582	1.444
Actiefbestanddelen (handelsvorderingen en overlopende rekening)	-493	-604
Passiefbestanddelen (handelsschulden, indirecte belastingschulden, overlopende rekeningen)	1.075	2.048
Nettomeerwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa		278
Betaalde belastingen		
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten (A)	9.862	17.279
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-18.514	-20.672
- Verwervingen van beëindigde ontwikkelingsprojecten	-3.686	0
- Lopende ontwikkelingsprojecten		-18.253
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-5.524	-16.110
- Verwerving van andere activa		0
- Overdrachten van vastgoedbeleggingen	450	3.377
- Overdrachten van andere activa		0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (B)	-27.274	-51.658
Aandelenkapitaalsverrichting		39.543
Nieuwe afgesloten leningen	30.945	15.594
Terugbetaling van bankschulden/financiële leasingschulden	-4.081	-2.015
Andere variaties in financiële activa en passiva		-1.323
Betaalde brutodividenden	-11.341	-8.107
Uitbetaalde financiële kosten	-3.049	-4.888
Ontvangen financiële opbrengsten	11	22
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (C)	12.485	38.826
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	2.764	7.691

5.4 Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

VERANDERINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN	Kapitaal	Uitgiftepremies	Beschikbare reserves	Niet-uitgekeerde resultaten	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Totaal eigen vermogen
Stand per 30 september 2010	17.786	122.754	2.563	7.176	-4.169	146.110
Dividenduitkering				-8.107		-8.107
Vorming beschikbare reserves						
Onttrekking aan beschikbare reserves			-931	931		
Kapitaalverhoging	6.334	33.267				39.601
Globaal nettoresultaat				13.904	-527	13.377
Stand per 31 maart 2011	24.120	156.021	1.632	13.904	-4.696	190.981

VERANDERINGEN VAN HET EIGEN VERMOGEN	Kapitaal	Uitgiftepremies	Beschikbare reserves	Niet-uitgekeerde resultaten	Impact op de reële waarde van de mutatiekosten	Totaal eigen vermogen
Stand per 30 september 2011	24.120	155.963	1.632	12.510	-4.811	189.414
Dividenduitkering				-11.341		-11.341
Vorming beschikbare reserves			1.169	-1.169		
Onttrekking aan beschikbare reserves						
Kapitaalverhoging						
Globaal nettoresultaat				7.334	-527	6.807
Stand per 31 maart 2012	24.120	155.963	2.801	7.334	-5.338	184.880

5.5 Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

TOELICHTING 1 Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

ALGEMENE INFORMATIE

Ascencio cva (hierna « Ascencio cva » of de « vennootschap » genoemd) is een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (vastgoedbevak) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De geconsolideerde financiële overzichten van de vennootschap, afgesloten per 31 maart 2012, werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 8 mei 2012.

GRONDSLAGEN VOOR PRESENTATIE EN FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De verkorte halfjaarrekening per 31 maart 2012 werd opgesteld volgens dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethode als werden toegepast voor de jaarrekening per 30 september 2011⁸.

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

De waarderingmethode die wordt toegepast door de vastgoeddeskundigen blijft identiek. Deze methode wordt uitvoerig toegelicht in het jaarverslag 2011.

TOELICHTING 2 Gesegmenteerde informatie

Het operationele vastgoedresultaat werd uitgesplitst op basis van de bestemming van de gebouwen (retail - andere).

	Winkelvastgoed		Andere		TOTAAL	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
RESULTATENREKENING						
Vastgoedresultaat	11.079	9.223	952	964	12.031	10.187
Vastgoedkosten	-810	-770	-217	-193	-1.027	-963
Operationeel vastgoedresultaat	10.269	8.453	735	771	11.004	9.224

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

⁸ Deze grondslagen worden uitvoerig toegelicht in het jaarverslag 2011.

TOELICHTING 3 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen

	31/03/2012	30/09/2011
Stand primo boekjaar	315.154	277.105
Verwervingen van vastgoedvennootschappen	5.524	16.983
Verwervingen van gebouwen	18.514	20.672
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	21.898	
Overdrachten		
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	-624	-450
Variaties in de reële waarde	2.047	844
Meerwaarde op verkoop gebouwen		
Stand ultimo boekjaar (1)	362.513	315.154

(1): Dit bedrag moet samengeteld worden bij de reële waarde van projectontwikkelingen in punt 2 hierna om de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen te krijgen.

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

De investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven tot verbetering van het vastgoed, noch met de daaraan verbonden toekomstige voordelen. Ze berust op de contante waarde (op gediscoteerde basis) van de toekomstige nettohuurprijzen van elk gebouw verminderd met de onderhoudskosten die gedragen worden door de eigenaars. De disconteringsvoet hangt voornamelijk af van de disconteringsvoeten die worden vastgesteld op de vastgoedbeleggingsmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van het gebouw en van de huurders op de waarderingsdatum. De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen op de vastgoedmarkt voor het desbetreffende gebouw in de daaropvolgende perioden.

De reële waarde per 31 maart 2012 werd bepaald op basis van deskundige schattingen die Jones Lang Lasalle en Cushman & Wakefield op die datum hebben uitgevoerd. Voor zover de statutaire zaakvoerder bekend, bestaan er geen feiten of gebeurtenissen die erop zouden kunnen duiden dat deze waarden ingrijpend veranderd zijn sinds de laatste waardering. De statutaire zaakvoerder blijft evenwel voorzichtig gelet op de huidige economische situatie.

Projectontwikkelingen

	31/03/2012	30/09/2011
Stand primo boekjaar	18.253	93
Investerings	3.781	18.253
Verwervingen		
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	-21.898	-93
Overdrachten		
Variaties in de reële waarde		
Stand ultimo boekjaar (1)	136	18.253

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

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

TOELICHTING 4 Andere langlopende financiële verplichtingen

	31/03/2012	30/09/2011
Bancaire renteafdekkingsinstrumenten	13.062	11.159
Ontvangen garanties	423	478
Andere	7	7
Stand ultimo boekjaar	13.492	11.644

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

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

Deze derivaten zijn van « niveau 2 » in de zin van IFRS 7.⁹

⁹ Overeenkomstig IFRS 7, alinea p27A, moet een entiteit waarderingen tegen reële waarde van haar financiële instrumenten classificeren volgens een reëlewaardehiërarchie die het belang van de bij de waarderingen gebruikte inputs weerspiegelt. Deze reëlewaardehiërarchie moet de volgende niveaus hebben:

- genoteerde prijzen op actieve markten voor hetzelfde instrument (zonder het instrument aan te passen of de samenstelling ervan te wijzigen) (niveau 1);
- genoteerde prijzen op actieve markten voor vergelijkbare activa of verplichtingen en de waarderingstechnieken waarvan alle belangrijke inputs berusten op waarneembare marktgegevens (niveau 2); en

TOELICHTING 5 Nettoactief en nettoresultaat per aandeel

NAV EPRA en NAV EPRA per aandeel (000 EUR)	31/03/2012	30/9/2011
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) IFRS	184.880	189.414
NAV IFRS per aandeel	44,31	45,39
<u>Aanpassingen</u>	13.062	11.159
Reële waarde van de financiële instrumenten	13.062	11.159
EPRA NAV (1)	197.942	200.573
Aantal aandelen	4.172.875	4.172.875
EPRA NAV per aandeel (EUR) (1)	47,44	48,07

(1) : CDeze gegevens zijn niet verplicht ingevolge de reglementering betreffende vastgoedbevak en zijn door de Commissaris niet gecontroleerd. Ze worden berekend overeenkomstig de definities die vermeld staan in "EPRA Best Practices Recommendations" 2010.

	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2010
Courant nettoresultaat per aandeel	1,72	1,53	1,62
Nettoresultaat per aandeel	1,76	3,33	1,36
Aantal aandelen	4.172.875	4.172.875	2.980.625

TOELICHTING 6 Betaalde dividenden

De algemene vergadering van 16 december 2011 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Een brutodividend van 2,72 EUR per aandeel werd toegekend en betaalbaar gesteld op 23 december 2011 voor een totaalbedrag van 11,3 miljoen EUR.

c) waarderingstechnieken waarvan de belangrijke inputs niet allemaal berusten op waarneembare marktgegevens (niveau 3).

5.6 Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris het beperkte nazicht van de geconsolideerde halfjaarcijfers voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2012

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Ascencio CVA (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2012.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.

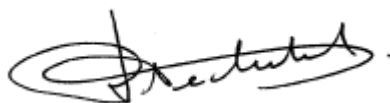
De tussentijdse financiële informatie is opgesteld volgens de boekhoudkundige grondslagen in overeenstemming met IFRS, zoals bepaald in het Belgisch Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en in overeenstemming met IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen elementen of feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de negen maanden eindigend op 31 maart 2012 niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving en volgens de boekhoudkundige grondslagen in overeenstemming met IFRS, zoals bepaald in het Belgisch Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en in overeenstemming met IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 9 mei 2012

Commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
bv o.v.v.e. cvba
Vertegenwoordigd door Rik NECKEBROECK
Vennoot

6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder¹⁰ 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 en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijdse beheersverslag een getrouwe uiteenzetting bevat over de omzet, de resultaten, de situatie van Ascencio nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's waarmee ze worden geconfronteerd;
- na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in het financiële halfjaarverslag over het boekjaar 2011/2012 waarheidsgetrouw is en in overeenstemming met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

7. Informatie over toekomstgerichte verklaringen

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

¹⁰ Ascencio nv - Avenue Jean Mermoz 1 bus 4 - 6041 Gosselies - ondernemingsnummer BE 0881.160.173

8. Bedrijfsgegevens

HANDELSNAAM	ASCENCIO cva
STATUUT	Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal
ADRES	Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H, bus 4 - 6041 Gosselies
TEL.	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEBSITE	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
ERKENNING ALS VASTGOEDBEVAK	31 oktober 2006
DUUR	onbepaald
COMMISSARIS	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck
VASTGOEDDESKUNDIGE	Jones LangLasalle, vertegenwoordigd door Frank Weyers Cushman & Wakefield, vertegenwoordigd door Koen Nevens
BALANSDATUM	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	25.037.250 EUR
AANTAL AANDELEN	4.172.875
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	363 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	118
SOORT GEBOUWEN	perifeer gelegen en andere winkelpanden

Financiële kalender

Tussentijdse verklaring van 30 juni 2012	10 augustus 2012
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2012	30 november 2012
Gewone algemene vergadering 2012	31 januari 2013 om 14.30 uur
Betaalbaarstelling van het dividend	7 februari 2013

Voor alle bijkomende inlichtingen:

Marc BRISACK¹¹
Algemeen directeur
Tel.: 071.91.95.00
marc.brisack@ascencio.be

Valéry AUTIN¹²
Financieel directeur
Tel.: 071.91.95.04
valery.autin@ascencio.be

Dit halfjaarverslag is ook beschikbaar in het Nederlands, maar enkel de Franse versie van het document is rechtsgeldig. De Nederlandse versie is een vrije vertaling. De Nederlandse versie is opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Ascencio.

¹¹ Zaakvoerder van Somabri bvba

¹² Zaakvoerder van de VAL U Invest bvba