
**FINANCIEEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER
EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2016-2017**

STERKE EN GROEIENDE BEDRIJFSRESULTATEN

- Huurinkomsten 20,23 miljoen EUR, een stijging met 7,1%
- Bij constante perimeter stijgt de waarde van de portefeuille licht met 1,5%

RESULTATEN PER AANDEEL

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten¹: 2,04 per aandeel, een toename met 4,6% van het aantal aandelen tegenover 31/03/2016 (1,95 EUR) ondanks de stijging met 2% van het aantal aandelen
- Nettoresultaat: 4,09 EUR per aandeel

INVESTERINGEN TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL

- Aankoop van de winkels op de site van de Papeteries de Genval op 22 december 2016
- De waarde overschrijdt van de portefeuille de grens van 600 miljoen EUR

SCHULDGRAAD VAN 43,7% OP 31/03/2017

- Investeringsruimte van 78 miljoen EUR vooraleer een schuldgraad van 50% bereikt wordt.

¹ Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie blz. 33

1. Presentatie

Ascencio CVA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") die gespecialiseerd is in handelsvastgoed aan de stadsrand. Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 104 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje, met een totale oppervlakte van 424.379 m² en een reële waarde van 610 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het dan met een overwicht van de voedingssector met winkelketens zoals de groepen Mestdagh, Carrefour, Grand Frais (Frankrijk), Delhaize, 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 is genoteerd op Euronext Brussel. Haar beurskapitalisatie bedraagt 379 miljoen EUR op 31 maart 2017 (koers van het aandeel op deze datum: 58,30 EUR).

2. Beheersverslagover de halfjaarlijkse staat

2.1. Geconsolideerde resultaten

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN - VERKORT SCHEMA (000 EUR)	31/03/2017	31/03/2016	Δ
HUURINKOMSTEN	20.235	18.890	7,1%
Met verhuur verbonden kosten	-119	-37	
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-201	-113	
VASTGOEDRESULTAAT	19.915	18.740	6,3%
Overige operationele opbrengsten en kosten	-	2	
Vastgoedkosten	-1.045	-1.003	
Algemene kosten	-1.634	-1.569	
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.236	16.170	6,6%
OPERATIONELE WINSTMARGE (*)	85,2%	85,6%	
Financiële opbrengsten (zonder impact IAS 39)	3	-	
Netto interestkosten	-3.602	-3.580	
Overige financiële kosten	-166	-103	
Belastingen op het resultaat van kernactiviteiten	-218	-75	
NETTORESULTAAT VAN KERNACTIVITEITEN (*)	13.253	12.413	6,8%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	229	
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.918	16.477	
Overig resultaat op de portefeuille	-	-	
Resultaat op de portefeuille	8.918	16.706	
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	4.562	-172	
Uitgestelde belastingen	-162	-261	
Exit Tax	-	50	
NETTORESULTAAT	26.571	28.737	

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie blz. 33 en 34

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	31/03/2017	31/03/2016	Δ
Nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel (EUR)	2,04	1,95	4,6%
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	4,09	4,51	-9,2%

AANTAL AANDELEN	31/03/2017	31/03/2016	Δ
Gemiddeld gewogen aantal aandelen	6.497.594	6.364.686	2,1%
Totaal aantal bestaande aandelen	6.497.594	6.364.686	2,1%

De **huurinkomsten** van het eerste semester van het boekjaar zijn met 7,1% gestegen tegenover het eerste semester van het boekjaar 2015/2016 en bedragen **20,2 miljoen EUR**.

Deze toename is het resultaat van de investeringen

- Tijdens het vorige boekjaar: de verwerving in Frankrijk van drie winkelpanden van de groep Grand Frais op 22 december 2015 en van drie handelspanden in Spanje op 1 maart 2016, en van een BUT-winkel in de buurt van Nancy in Frankrijk op 16 september 2016;
- Tijdens het lopende boekjaar: de verwerving van de winkels van de site van de Papeteries de Genval in december 2016.

Bij constante perimeter stijgen de huurgelden met 1,9%.

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

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	31/03/2017		31/03/2016	
België	12.347	61%	12.414	66%
Frankrijk	7.003	35%	6.328	33%
Spanje	885	4%	148	1%
TOTAAL	20.235	100%	18.890	100%

Het **vastgoedresultaat** bedraagt **19,9 miljoen EUR** (+6,3% tegenover 31 maart 2016).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt **het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille 17,2 miljoen EUR** (16,2 miljoen EUR voor het eerste halfjaar van het vorige boekjaar), een toename met 6,6%. De operationele marge bedraagt 85,2%.

De nettorentelasten, met inbegrip van de kasstromen, gegenereerd door de afdekkingsinstrumenten (hieronder beschreven) bedragen 3,6 miljoen EUR op 31 maart 2017, een identiek niveau als op 31 maart 2016.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast^(*)** (2,99% marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2015/2016 (3,29%).

Na aftrek van de belastingen verbonden met de resultaten van de panden die in maart 2016 in Spanje werden aangekocht, alsook de Franse belasting over de resultaten van Franse activa, bedraagt **het nettoresultaat van de kernactiviteiten** op 31 maart 2017 13,3 miljoen EUR, een toename met 6,8% ten opzichte van de eerste helft van het vorige boekjaar.

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie blz. 33 en 34

Het nettoresultaat per aandeel van de kernactiviteiten^(*) bedraagt 2,04 EUR (1,95 EUR/aandeel in het eerste semester van het vorige boekjaar), een toename ondanks een hoger aantal aandelen.

Niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- + 8,9 miljoen EUR zijnde de wijziging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40), als gevolg van de verhoging van de waardering van de panden door de deskundigen, rekening houdend met de daling van de kapitalisatierentevoet;
- + 4,6 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (IAS 39);
- - 0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor latente meerwaarden op de Franse activa.

Het nettoresultaat van het eerste semester van het boekjaar bedraagt 26,6 miljoen EUR, tegenover 28,7 miljoen EUR op 31 maart 2016.

2.2. Geconsolideerde balans

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
ACTIVA	622.921	538.004
Vastgoedbeleggingen	610.114	527.132
Overige vaste activa	2.707	1.698
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Handelsvorderingen	1.257	4.603
Kas en kasequivalenten	2.837	3.341
Overige vlottende activa	6.006	1.229
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	622.921	583.004
Eigen vermogen	331.708	318.032
Langlopende financiële schulden	186.924	186.723
Overige langlopende verplichtingen	12.359	16.810
Uitgestelde belastingen	3.211	352
Kortlopende financiële schulden	78.877	48.772
Overige kortlopende verplichtingen	9.842	12.315

Op 31 maart 2017 bestond het actief van de geconsolideerde balans voor 97,9% (30 september 2016: 98,0%) uit verkoop van vastgoedbeleggingen.

Op het passief bedragen de financiële schulden 265,8 miljoen EUR, een stijging met 30,3 miljoen EUR door de financiering van de aankoop van de commerciële site van de Papeteries de Genval in december 2016 en de gedeeltelijke contante betaling van het dividend.

^(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie blz. 33 en 34

De financiële schulden worden ingedeeld in vier soorten financiering:

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
Langlopende financiële schulden	186.924	186.723
- Kredietinstellingen	184.778	184.577
- Financiële leasing	2.146	2.146
Kortlopende financiële schulden	78.877	48.772
- Kredietinstellingen	35.583	27.204
- Financiële leasing	294	568
- Overige - Thesauriebewijzen	43.000	21.000
TOTAAL	265.801	235.495

Op 31 maart 2017 beschikt Ascencio over 268,5 miljoen EUR aan roll-over bankkredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van voorschotten. Het niet-gebruikte saldo van die lijnen bedraagt 58,7 miljoen EUR.

Op 31 maart 2017 zijn de vervaldagen van de roll-over bankkredieten als volgt:

- 2016/2017 : 45,0 miljoen EUR
- 2017/2018 : 20,0 miljoen EUR
- 2018/2019 : 75,0 miljoen EUR
- 2019/2020 : 30,0 miljoen EUR
- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 25,0 miljoen EUR.
- 2022/2023 : 50,0 miljoen EUR.
- 2023/2024 : 23,5 miljoen EUR.

Vanaf juni 2016 voerde Ascencio een programma voor thesauriebewijzen in teneinde zijn gemiddelde financieringskost te verlagen. Op 31 maart 2017 wordt dit programma gebruikt voor emissies van korte termijn ten belope van 43 miljoen EUR.

De andere langlopende passiva van 12,4 miljoen EUR (31 maart 2016: 16,8 miljoen EUR) bestaan hoofdzakelijk uit de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (10,2 miljoen EUR tegenover 14,2 miljoen EUR op 30 september 2016).

De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedraagt 43,7% op 31 maart 2017, tegenover 42,7% op 30 september 2016.

Op 31 maart 2017 beschikt Ascencio over een investeringscapaciteit van 78 miljoen EUR vooraleer haar schuldratio boven de 50% uitkomt.

2.3. Netto-actief per aandeel

Op 31 maart 2017 bedroeg het netto-actief per aandeel 51,05 EUR (tegenover 49,97 EUR op 30 september 2016, vóór toewijzing van het resultaat en vóór de toename van het aantal aandelen in het kader van het keuzedividend).

Door de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten op het actief en het passief uit te sluiten, bedraagt de intrinsieke waarde 52,52 EUR op 31 maart 2017, tegenover 52,20 EUR op 30 september 2016.

	31/03/2017	31/03/2016	30/09/2016
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) (000 EUR)	331.708	306.679	318.032
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) per aandeel (EUR)	51,05	48,18	49,97
Aanpassingen:			
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	9.555	14.626	14.231
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) exclusief de reële waarde van IRS & CAP (000 EUR)	341.263	321.305	332.263
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686	6.364.686
NAV per aandeel exclusief de reële waarde van IRS & CAP (000 EUR)	52,52	50,48	52,20

2.4. Vastgoedportefeuille

Ascensio heeft op 31 maart 2017 een portefeuille in bezit van 104 gebouwen, gelegen in België, Frankrijk en Spanje, waarvan de reële waarde 610,1 miljoen EUR bedraagt, een stijging met 38,0 miljoen EUR tegenover 30 september 2016 (572,1 miljoen EUR).

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
Belgie	387.461	378.897 62,1%	25.943	97,7%	6,70%
Frankrijk	214.626	202.294 33,2%	13.949	98,7%	6,50%
Spanje	29.646	28.923 4,7%	1.823	100,0%	6,15%
TOTAAL	631.733	610.114 100%	41.715	98,10%	6,60%

Investerings in de loop van het eerste semester :

De verhoging van de waarde van de portefeuille die we tijdens het eerste halfjaar vaststellen, vindt voornamelijk haar oorsprong in de aankoop op 22 december 2016 van een erfpacht van 99 jaar van de handelszaken op de site van de Papeteries de Genval. Dit commercieel complex, met een oppervlakte van 10.007 m², werd in augustus 2015 in gebruik genomen. Op de site zijn er meer dan 30 winkels waaronder Carrefour Market, Espace Mode, Picard, Club, Planet Parfum en Boulangerie Louise.

De jaarlijkse nettohuur van de site bedraagt 1,5 miljoen EUR (na aftrek van de jaarlijkse erfpachtvergoeding). Die draagt vanaf 1 januari 2017 bij tot de resultaten. Deze investering werd met schulden gefinancierd.

Desinvesteringen in de loop van het eerste semester:

Er werden tijdens het eerste semester geen gebouwen overgedragen.

Bezettingsgraad

Tijdens het eerste semester werden 17 nieuwe huurcontracten afgesloten voor een oppervlakte van 23.046 m² en een huurprijs van 1.765.000 EUR, goed voor een toename met 0,6% van de laatste overeengekomen huurprijzen. De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2017 98,1%, een lichte daling ten opzichte van 30 september 2016 (98,6%) door de huidige leegstand op de site van de Papeteries de Genval, waarvan de bezettingsgraad op 31 maart 2017 om en bij de 90% ligt.

Verdeling van de portefeuille op 31 maart 2017

Spreiding naar sector (1)

Handelspanden	98,7%
Overige	1,3%
Totaal	100,0%

Geografische spreiding (1)

Belgie	62,0%
• Wallonië	50,4%
Vlaanderen	9,1%
• Brussel	2,5%
Frankrijk	33,2%
Spanje	4,8%
Totaal	100,0%

(1) Uitgedrukt op basis van de reële waarde

Spreiding naar sector (2)

Voeding	34,0%
Kleding/mode	14,4%
Vrije tijd	11,4%
Doe-het-zelf	9,2%
Huishoudelektro	8,9%
Decoratie	8,6%
Horeca	2,5%
Overige	11,0%
Totaal	100,0%

Belangrijkste huurders (2)

Grand Frais	11,3%
Groep Mestdagh	9,7%
Carrefour	7,8%
Brico Plant It / Brico	6,4%
Worten	4,4%
Top 6-10	11,5%
Top 11-20	13,1%
Overige	35,9%
Totaal	100,0%

(2) Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

2.5. Gebeurtenis na 31 maart 2017

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan sinds 31 maart 2017.

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 2015-2016. Ascencio ziet er nauwlettend op toe dat de maatregelen en procedures die ze heeft vastgelegd om te anticiperen op deze risico's en ze te beheersen, zo goed mogelijk worden toegepast.

2.7. Transacties met verbonden partijen

In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2016-2017 vonden er twee transacties met een verbonden partij plaats:

- De eerste transactie bestond in de aankoop van de bedrijven Equilis GST nv en Too'Gezer bvba van alle aandelen van de vennootschap Rix Retail met een erfpacht van 99 jaar op fase I van het winkelcomplex 'Les Papeteries de Genval' aan de avenue Franklin Roosevelt 100 in Rixensart.
- De tweede bestond in de toekenning aan de vennootschap Mestdagh nv van een vruchtgebruik met een duur van 20 jaar op de op te trekken winkelunit binnen de mede-eigendom 'Nautilus' in Anderlecht, Industrielaan, teneinde er een winkel 'Carrefour Market' uit te baten.

Bovendien werd er tussen Ascencio, haar statutaire zaakvoerder, haar dochterondernemingen en haar dienstverleners geen enkele transactie, zoals bedoeld in dit artikel, afgesloten die het normale kader van haar bedrijfsvoering te buiten gaat.

2.8. Vooruitzichten

Met een schuldgraad van 43,7% op 31 maart 2017 beschikt Ascencio over een investeringsruimte van 78 miljoen EUR vooraleer een schuldgraad van 50% bereikt wordt.

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

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

3. Verslag van de vastgoeddeskundigen

3.1. Vastgoeddeskundigen

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

- Jones Lang LaSalle, Marnixlaan 23 te 1000 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Rod Scrivener;
- Cushman & Wakefield België, Kunstlaan 56 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Ardalán Azari;
- CBRE, Lloyd Georgelaan 7 te 1000 Brussel, vertegenwoordigd door Pieter Paepen;
- Cushman & Wakefield Frankrijk, 8 rue de l'Hôtel de Ville te 92200 Neuilly-sur-Seine, vertegenwoordigd door Valérie Parmentier;
- Jones Lang LaSalle Expertises SAS, 40-42 rue de la Boétie te 75008 Parijs, vertegenwoordigd door Christophe Adam;
- Cushman & Wakefield Spanje, Jose Ortega y Gasset 29 te 28006 Madrid, vertegenwoordigd door Tony Loughran.

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

3.2. Verslag van de deskundigen



Brussel, 31 maart 2017

Beste Heer, Beste Mevrouw,

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

Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

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

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

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

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

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

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

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

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

De panden worden beschouwd als een portefeuille.

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

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 31 maart 2017 een investeringswaarde heeft van:

633.274.000 EUR
(zeshonderddrieëndertig miljoen tweehonderdvierenzeventig duizend 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:

610.114.000 EUR
(Zeshonderd en tien miljoen honderdveertienduizend euros)

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

Hoogachtend,



Ardalan Azari
Associate
Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Belgique



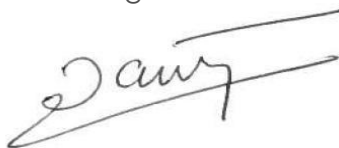
Tony Loughran MRICS
Partner – Head of Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Espagne



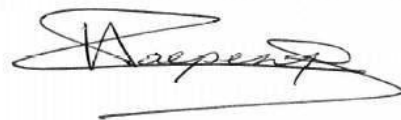
Rod Scrivener MRICS
Director
Valuations and Consulting

Jones Lang LaSalle



Valérie Parmentier MRICS
Director – Valuation France

Cushman & Wakefield
France



Pieter Paepen MRICS
Senior Director
Valuation Services

CBRE



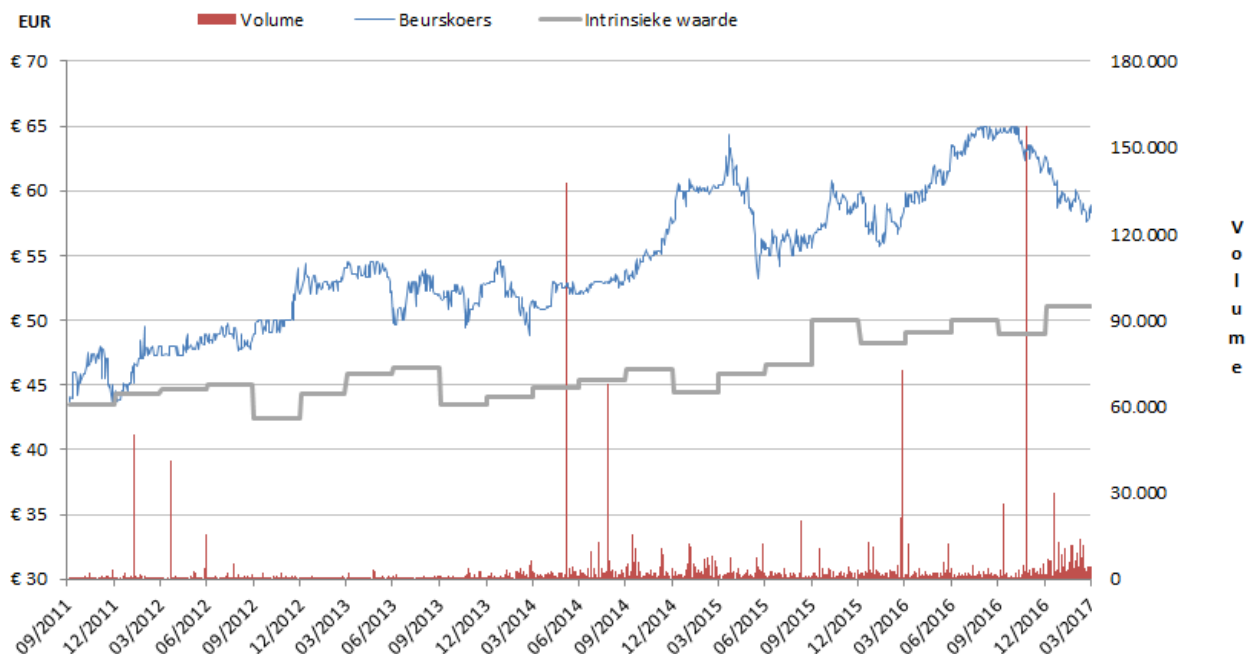
Christophe Adam MRICS
Directeur des Régions

Jones Lang LaSalle Expertises
France

4. Ascencio ter beurze

4.1. Ontwikkeling van de slotkoers en de intrinsieke waarde²

Grafiek 31/03/2017



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

Vanaf 7 maart 2017 is Ascencio opgenomen in de Bel Mid Index³

Op 31 maart 2017 bedroeg de slotkoers 58,3 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een agio van 14,2% ten opzichte van de intrinsieke waarde.

4.2. Betaald dividend

De algemene vergadering van 31 januari 2017 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de vergadering voorgesteld om een brutodividend van 3,20 EUR per aandeel toe te kennen.

Dit dividend bestaat enerzijds uit een interim-dividend van 3,00 EUR bruto per aandeel, vertegenwoordigd door coupon nr. 13, en anderzijds uit het saldo van het brutodividend van 0,20 EUR per aandeel, vertegenwoordigd door coupon nr. 14.

² Het ontwikkelingspatroon van de slotkoers loopt tot en met 31 maart 2017. De intrinsieke waarde bestrijkt telkens de periode tussen twee verspreidingen van resultaten.

³ 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.

Beide coupons werden afgeknipt op 1 december 2016:

- Het interim-dividend van 3,00 EUR (coupon nr. 13) werd betaalbaar gesteld op 19 december 2016, in het kader van een keuzedividend in aandelen. De aandeelhouders hebben ten belope van 54% geopteerd voor de inbreng van hun interim-dividendrechten tegen uitgifte van nieuwe aandelen, wat leidt tot een verhoging van het kapitaal van Ascencio met 7,5 miljoen EUR door middel van de creatie van 132.908 nieuwe aandelen, waardoor het totaal aantal aandelen Ascencio op 6.497.594 wordt gebracht. Die nieuwe aandelen, uitgegeven op 19 december 2016, delen vanaf 1 oktober 2016 in de resultaten.
- Het saldo van 0,20 EUR (coupon nr. 14) werd contant betaalbaar gesteld op 8 februari 2017.

4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2017

AG Insurance en verbonden vennootschappen	12,28%	798.224
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	9,63%	625.809
Free float	78,08%	5.073.561
TOTAL AANTAL AANDELEN	100,00%	6.497.594

5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten

5.1. Verkorte geconsolideerde balans per 31 maart 2017

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
ACTIVA		
I ACTIFS NON COURANTS		
A Goodwill	-	-
B Immateriële vaste activa	61	81
C Vastgoedbeleggingen	610.114	572.132
D Andere materiële vaste activa	1.595	1.224
E Financiële vaste activa	1.051	393
F Vorderingen financiële leasing	-	-
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-
H Uitgestelde belastingen – activa	-	-
TOTAAL VASTE ACTIVA	612.821	573.830
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	-	-
B Financiële vlottende activa	-	-
C Vorderingen financiële leasing	-	-
D Handelsvorderingen	1.257	4.603
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.793	881
F Kas en kasequivalenten	2.837	3.341
G Overlopende rekeningen	4.213	348
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	10.100	9.174
TOTAAL ACTIVA	622.921	583.004

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
EIGEN VERMOGEN		
I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	331.708	318.032
A Kapitaal	38.069	37.271
B Uitgiftepremies	248.975	242.240
C Reserves	18.093	-1.716
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	27.400	10.337
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.389	-10.389
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-14.327	-14.489
m. Andere reserves	15.409	12.825
D Nettoresultaat van het boekjaar	26.571	40.237
I MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	331.708	318.032
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	202.494	203.885
A Voorzieningen	144	256
B Langlopende financiële schulden	186.924	186.723
a. Kredietinstellingen	184.778	184.577
b. Financiële leasing	2.146	2.146
C Andere langlopende financiële verplichtingen	12.215	16.126
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	428
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	3.211	352
a. Exit taks	2.696	-
b. Andere	515	352
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	88.719	61.087
B Kortlopende financiële schulden	78.877	48.772
a. Kredietinstellingen	35.583	27.204
b. Financiële leasing	294	568
c. Andere	43.000	21.000
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.379	11.035
a. Exit taks	428	2.824
b. Andere	3.951	8.211
F Overlopende rekeningen	5.463	1.280
TOTAAL VERPLICHTINGEN	291.213	264.972
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	622.921	583.004

5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2017

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2017	31/03/2016
I	Huurinkomsten	20.235	18.890
III	Met verhuur verbonden kosten	-119	-37
NETTO HUURRESULTAAT		20.116	18.853
IV	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.967	4.944
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.162	-5.070
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-6	13
VASTGOEDRESULTAAT		19.915	18.740
IX	Technische kosten	-360	-287
X	Commerciële kosten	-16	-64
XII	Beheerkosten vastgoed	-538	-524
XIII	Andere vastgoedkosten	-131	-128
Vastgoedkosten		-1.045	-1.003
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.870	17.737
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-1.634	-1.569
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	2
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		17.236	16.170
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	229
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.918	16.477
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.154	32.876
XX	Financiële inkomsten	3	-
XXI	Netto interestkosten	-3.602	-3.580
XXII	Andere financiële kosten	-166	-103
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.562	-172
FINANCIEEL RESULTAAT		797	-3.855
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		26.951	29.021
XXV	Vennootschapsbelasting	-380	-335
XXVI	Exit taks	-	50
BELASTINGEN		-380	-285
NETTORESULTAAT		26.571	28.736
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep		26.571	28.736
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen		-	-
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		4,09	4,51

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2017	31/03/2016
I	NETTORESULTAAT	26.571	28.736
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	-60	-98
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	-454
B.	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting	-60	356
	GLOBAAL RESULTAAT	26.511	28.638
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep	26.511	28.638
	- Minderheidsbelangen	-	-

5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	31/03/2017	31/03/2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	3.341	3.153
Resultaat van het boekjaar	26.571	28.736
Financieel resultaat	-797	3.855
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	-229
Belastinglasten (- belastingbaten)	380	285
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	-8.766	-16.407
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.918	-16.477
+ Afschrijvingen	33	33
+ Waardeverminderingen	119	37
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1.078	-51
+/- Variaties in handelsvorderingen	3.227	2.926
+/- Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-912	118
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de activa	-3.865	-3.959
+/- Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-3.711	-3.216
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de verplichtingen	4.183	4.080
Variaties in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	2.425	0
+/- Variaties in financiële vaste activa	-6	0
+/- Variaties in handelsschulden en andere langlopende schulden	-428	0
+/- Variaties in langlopende uitgestelde belastingenverplichtingen	2.859	0
Variaties in voorzieningen en andere niet-monetaire bestanddelen	-112	-297
Betaalde belastingen	-2.945	-428
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	15.678	15.464
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	-29.156
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-1.742	0
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	-14.187	-2.790
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-443	0
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	4.079
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-16.372	-27.867
Kosten kapitaalverhoging	-36	0
Nettowijziging van de financiële schulden	30.306	38.555
- Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	-13.514	-11.899
Andere variaties in financiële activa en passiva	-1	-1.330
Betaalde brutodividenden	-12.799	-9.541
Uitbetaalde financiële lasten	-3.765	-3.683
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	191	12.102
Kas en kasequivalenten ultimo boekjaar	2.837	2.853

5.4. Verkort geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(000 EUR)	Reserves						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	Saldo van de variaties in reële waarde van vast-goed	Impact op de reële waarde van de mutatie-kosten	Saldo van de variaties in reële waarde af-dekkingsinstrumenten niet-IFRS	Andere reserves		
STAND PER 30/09/2015	36.180	234.055	5.591	-9.786	-16.854	15.888	22.547	287.620
Dividenduitkering							-9.541	-9.541
Toevoeging aan de reserves			-2.518		2.365	3.842	-3.690	0
Kapitaalsverhoging	1.091	8.185					-9.316	-40
Nettoresultaat							28.736	28.736
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			356	-454				-98
Aanpassing van de reserves						2		2
STAND PER 31/03/2016	37.271	242.240	3.429	-10.240	-14.489	19.732	28.736	306.679

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

Kapitaalverhoging:

Op 19 december 2016 voerde Ascencio een kapitaalsverhoging door ten belope van 7.532.102,57 EUR door de inbreng van dividendvorderingen en de uitgifte van 132.908 nieuwe aandelen.

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

- Toewijzing aan het maatschappelijk kapitaal: 797.448,00 EUR
- Toewijzing aan de uitgiftepremie: 6.734.654,75 EUR

5.5. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

TOELICHTING 1 Algemene informatie en grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemene informatie

Ascencio CVA (hierna "Ascencio CVA" of de "vennootschap" te noemen) is een GVV (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De verkorte geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap afgesloten op 31 maart 2017 bestrijkt de periode van 1 oktober 2016 tot 31 maart 2017. Zij werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 15 juni 2017.

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

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 2017 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 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

In 2017 treden nieuwe normen en interpretaties in werking maar deze hebben geen impact op de boekhoud- en waarderingsregels.

De grondslagen voor de presentatie en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2015/2016 (blz. 77 tot 81) dat kan geraadpleegd worden op de internetsite van de vennootschap (www.ascencio.be), met uitzondering van regel G ('Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen'), die werd aangepast op 1 oktober 2016 teneinde (i) de boekhoudkundige methode van de opname van mutatierechten te vereenvoudigen en (ii) aan te sluiten bij de praktijken van andere GVV's in België, of andere vergelijkbare vennootschappen (Real Estate Investment Trusts) in het buitenland. Tot op 30 september 2016 werden in geval van verwerving de bij een latere hypothetische vervreemding te betalen mutatierechten rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen. Elke variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar werd in de resultatenrekening opgenomen. Vanaf 1 oktober 2016 worden de mutatierechten in geval van verwerving, evenals elke variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar, rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

Indien deze regel was gewijzigd en toegepast op 1 oktober 2015, had het geconsolideerde nettoresultaat van het eerste semester van het vorige boekjaar 28.282 KEUR bedragen (in plaats van 28.736 KEUR). Het globale resultaat zou identiek zijn geweest, daar rubriek II.A. gelijk zou zijn geweest aan nul. Die aanpassing heeft geen enkele invloed op het eigen vermogen.

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 2015/2016.

TOELICHTING 2 Sectorale informatie

Het operationeel vastgoedresultaat per land is als volgt:

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	Belgie		Frankrijk		Spanje		TOTAAL	
	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2017	31/03/2016
Vastgoedresultaat	12.229	12.304	6.801	6.288	885	148	19.915	18.740
Vastgoedkosten	-855	-824	-190	-179	0	0	-1.045	-1.003
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.374	11.480	6.611	6.109	885	148	18.870	17.737

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)	30/09/2016	30/09/2016
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	608.611	572.132
Projectontwikkelingen	1.503	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Overige	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	610.114	572.132

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)	31/03/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	572.132	520.974
Verwervingen	27.322	57.413
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten	0	-21.261
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	9.157	15.005
STAND ULTIMO BOEKJAAR	608.611	572.132

De evolutie van de reële waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen 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 beheersverslag.

B. Projectontwikkelingen

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	0
Investeringsen	1.742	0
Verwervingen	0	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	-239	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	1.503	0

Waardering tegen de reële waarde

Het beleggingsvastgoed wordt op 31 maart 2017 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 telt 3 niveaus:

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

In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2016-2017 waren er geen transfers tussen de niveaus 1, 2 en 3.

Gehanteerde waarderingmethoden

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

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

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

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

TOELICHTING 4 Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten

(000 EUR)	31/03/2017		30/09/2016		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
VASTE ACTIVA	1.051	1.051	393	393	
Gestorte borgtochten	372	372	366	366	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	679	679	27	27	Niveau 2
VLOTTENDE ACTIVA	5.887	5.887	8.825	8.825	
Handelsvorderingen	1.257	1.257	4.603	4.603	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.793	1.793	881	881	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	2.837	2.837	3.341	3.341	Niveau 2
TOTAAL	6.938	6.938	9.218	9.218	

(000 EUR)	31/03/2017		30/09/2016		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	199.139	200.357	202.849	205.047	
Bankschulden	186.924	188.142	186.723	188.921	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	10.234	10.234	14.231	14.231	Niveau 2
Ontvangen garanties	1.981	1.981	1.895	1.895	Niveau 2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	82.828	82.828	56.983	56.983	
Bankschulden	35.877	35.877	27.772	27.772	Niveau 2
Andere kortlopende financiële schulden	43.000	43.000	21.000	21.000	
Handelsschulden	2.204	2.204	6.453	6.453	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	1.747	1.747	1.758	1.758	Niveau 2
TOTAAL	281.967	283.185	259.832	262.030	

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

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

Er vond tijdens het boekjaar geen transfer tussen niveaus plaats.

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

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

TOELICHTING 5 Financiële schulden

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
Langlopende financiële schulden	186.924	186.723
- Kredietinstellingen	184.778	184.577
- Financiële leasing	2.146	2.146
Kortlopende financiële schulden	78.877	48.772
- Kredietinstellingen	35.583	27.204
- Financiële leasing	294	568
- Overige - Thesauriebewijzen	43.000	21.000
TOTAAL	265.801	235.495

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

TOELICHTING 6 Financiële instrumenten

Op 31 maart 2017 bestonden de schulden van de Onderneming voor 78 % uit leningen tegen een variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de vennootschap een renteafdeckingsbeleid opgezet.

Op 31 maart 2017 bedraagt de dekkingsratio 74,4 %.

Op 31 maart 2017 bestond deze dekking uit:

- 20 IRS-contracten (Interest Rate Swap), waaronder een callable IRS, voor een globaal notioneel bedrag van 330 miljoen EUR, waarvan 120 miljoen EUR effectief was op 31/03/2017 en 210 miljoen EUR effectief wordt op een latere datum.
- 6 CAP-optiecontracten voor een notioneel bedrag van 95 miljoen EUR, waarvan 20 miljoen EUR effectief was op 31/03/2017 en 75 miljoen EUR effectief wordt op een latere datum.

De tabel hieronder geeft het overzicht weer van de afdekkingsinstrumenten waarover de vennootschap beschikt op vrijdag 31 maart 2017.

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangs-datum	Einddatum	Vlottende rente (worst case)	Referentierentevoet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						31/03/2017	30/09/2016
Callable IRS	50.000	30/06/2008	29/06/2018	4,35%	3-maands Euribor	-2.947	-4.167
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2018	2,39%	3-maands Euribor	-305	-418
IRS	10.000	29/02/2012	28/02/2019	1,80%	3-maands Euribor	-414	-545
IRS	5.000	29/02/2012	28/02/2019	1,81%	3-maands Euribor	-208	-274
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-535	-706
IRS	10.000	3/07/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-534	-750
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-955	-1.179
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-3.998	-4.823
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands Euribor	-158	-292
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands Euribor	-61	-129
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2019	0,19%	3-maands Euribor	-59	-112
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands Euribor	-60	-184
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	49	-181
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	63	-163
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	57	-168
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	67	-92
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	190	-47
IRS*	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	84	0
IRS*	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	10	0
IRS*	20.000	30/06/2020	30/06/2022	0,41%	3-maands Euribor	7	0
CAP gekocht	20.000	31/12/2015	31/12/2017	0,25%	3-maands Euribor	0	0
CAP gekocht	20.000	31/12/2017	31/12/2018	0,45%	3-maands Euribor	6	5
CAP gekocht	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands Euribor	25	9
CAP gekocht	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands Euribor	18	6
CAP gekocht	10.000	31/12/2018	30/09/2019	0,25%	3-maands Euribor	12	6
CAP gekocht*	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	3-maands Euribor	89	0

(*) Contract gesloten na 30/09/2016

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

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

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

TOELICHTING 7 Overige langlopende financiële verplichtingen

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.234	14.231
Overige	1.981	1.895
TOTAAL	12.215	16.126

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

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

TOELICHTING 8 Nettoresultaat per aandeel

	31/03/2017	31/03/2016	31/03/2015
Nettoresultaat van kernactiviteiten per aandeel (EUR)	2,04	1,95	1,72
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	4,09	4,51	1,59
Gemiddeld gewogen aantal aandelen tijdens de periode	6.497.594	6.364.686	6.182.768

5.6. Verslag van de Commissaris

Ascencio SCA

Verslag inzake het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2017

Aan de zaakvoerder

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans, de geconsolideerde verkorte resultatenrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht en het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2017, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 8.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben het beperkte nazicht uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA (de "vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen «de groep»), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 622.921 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 26.571 (000) EUR.

De zaakvoerder 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 het door ons uitgevoerde beperkt nazicht.

Reikwijdte van het beperkt nazicht

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

Conclusie

Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Antwerpen, 15 juni 2017

De commissaris,

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder⁴ van Ascencio CVA verklaart dat, voor zover hem bekend:

- de financiële overzichten werden opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke verslaggevingsstandaarden en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen;
- het tussentijds beheersverslag bevat een getrouwe uiteenzetting van belangrijke gebeurtenissen en van de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die plaatsgevonden hebben gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden tot het einde van het boekjaar.

7. Informatie over toekomstgerichte verklaringen

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

8. Brief aan de aandeelhouders

8.1. Deugdelijk bestuur

Vernieuwing van het mandaat van de commissaris

Door de inwerkingtreding op 17 juni 2016 van de Europese verordening EU Nr. 537/2014 van toepassing op organisaties van openbaar belang ("OOB"), die een verplicht toerbeurtsysteem voor de benoeming van commissarissen oplegt, en haar gedeeltelijke omzetting in België door de wet van 29 juni 2016 (gepubliceerd in het BS van 6 juli 2016), is het vorige mandaat van de Commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren Cvba, vervallen.

Om de nieuwe benoemingsprocedure te respecteren heeft de vennootschap een openbare aanbesteding uitgeschreven en aan de algemene vergadering voorgesteld om Deloitte Bedrijfsrevisoren Cvba opnieuw te benoemen voor een periode van 3 jaar.

De FSMA heeft tijdens het directiecomité van 30 januari 2017 het voorstel van de statutaire zaakvoerder goedgekeurd om het mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren Cvba te verlengen voor een periode van 3 jaar.

Bijgevolg heeft de algemene vergadering van 31 januari 2017 besloten om voor een periode van drie jaar, tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2020, het mandaat te verlengen van de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Deloitte Bedrijfsrevisoren, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, vertegenwoordigd voor de uitoefening van het mandaat door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor.

De jaarlijkse vergoeding voor dit mandaat bedraagt 42.000 EUR exclusief btw.

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

Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder

De gewone algemene vergadering van de statutaire zaakvoerder van de GVV Ascencio nv ging over tot de benoeming en hernieuwing van de volgende mandaten binnen haar raad van bestuur, en zulks voor een termijn van 4 jaar:

- **De heer Carl Mestdagh**, niet-uitvoerend bestuurder
- **De heer Serge Fautré**, niet-uitvoerend bestuurder
- **De heer Benoît Godts**, niet-uitvoerend bestuurder
- **De heer Patrick Tacq**, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
- **Mevrouw Laurence Deklerck**, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
- **De heer Yves Klein**, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

8.2. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring per 30 juni 2017	3 augustus 2017
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2017	27 november 2017
Gewone algemene vergadering	31 januari 2018

9. Informatiefiche

MAATSCHAPPELIJKE NAAM	ASCENCIO CVA
STATUUT	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV")
ADRES	Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H, bus 4 – 6041 Gosselies
TEL	+ 32 (71) 91 95 00
FAX	+ 32 (71) 34 48 96
E-MAIL	info@ascencio.be
WEB	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
VERGUNNING ALS GVV	28 oktober 2014
Duur	Onbepaald
COMMISSARISSEN	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander
VASTGOEDDESKUNDIGE	Jones Lang Lasalle Cushman & Wakefield CBRE
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	38.985.564 EUR
AANTAL AANDELEN	6.497.594
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	610 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	120
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelspanden

Bijkomende inlichtingen zijn verkrijgbaar bij:

Marc BRISACK⁵

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

Michèle DELVAUX

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

Stéphanie VANDEN BROECKE

Juridisch directeur
Tel.: 071.91.95.18
stephanie.vandenbroecke@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.

⁵ Zaakvoerder van Somabri bvba

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 hun toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2015/2016 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

		31/03/2017	31/03/2016
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	17.236	16.170
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	20.235	18.890
HUURINKOMSTEN (000 EUR)	= A / B	85,2%	85,6%

Netto resultaat van de kernactiviteiten

		31/03/2017	31/03/2016
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)		17.236	16.170
Financiële opbrengsten (000 EUR)		3	0
Netto interestkosten (000 EUR)		-3.602	-3.580
Overige financiële kosten (000 EUR)		-166	-103
Vennootschapsbelasting (000 EUR)		-380	-335
Uitgestelde belastingen (000 EUR)		162	260
NETTORESULTAAT (000 EUR)		13.253	12.413
Aantal aandelen in omloop met dividendrecht		6.497.594	6.364.686
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR)		2,04	1,95

Intrinsieke waarde (NAV) zonder de reële waarde van de IRS

	31/03/2017	30/09/2016
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) (000 EUR)	331.708	318.032
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) per aandeel (EUR)	51,05	49,97
Aanpassingen:		
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	9.555	14.231
Intrinsieke waarde (NAV of Net Asset Value) exclusief de reële waarde van IRS & CAP (000 EUR)	341.263	332.263
Aantal aandelen	6.497.594	6.364.686
NAV per aandeel exclusief de reële waarde van IRS & CAP (000 EUR)	52,52	52,20

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

	31/03/2017	31/03/2016
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)	3.602	3.580
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen	129	68
Kosten van de kredietopening	17	16
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD = A	3.748	3.664
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE = B	250.451	223.018
GEMIDDELDE KOSTENPERCENTAGE VAN DE SCHULDEN = (Ax2)/B	2,99%	3,29%

Dekkingsgraad

(000 EUR)	31/03/2017	30/09/2016
Financiële schulden aan vaste rente	57.646	58.489
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS	120.000	120.000
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP	20.000	20.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE = A	197.646	198.489
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE	68.155	37.006
TOTALE FINANCIËLE SCHULD = B	265.801	235.495
DEKKINGSGRAAD = A / B	74,4%	84,3%