

FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2019/2020



Gereguleerde informatie

12 juni 2020 - Onder embargo tot 17.40 u.

GROEI VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VERSTERKING IN DE VOEDINGSSECTOR (VAN 33% TOT 40% VAN DE HUREN) IMPACT VAN DE COVID-19

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten** van 21,21 miljoen EUR, een stijging met 2,5%
- **EPRA Earnings¹** van 14,60 miljoen EUR, een stijging met 1,0%

GEGEVENS PER AANDEEL

- **EPRA Earnings:** 2,21 EUR per aandeel, een stijging met 1,0%
- **NAV EPRA:** 54,06 EUR per aandeel (54,75 EUR op 31 maart 2019)

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Waarde van de portefeuille (zonder IFRS 16):** 698 miljoen EUR, hetzij een stijging met 82 miljoen EUR, als gevolg van de verwerving op 06/03/2020 van vijf Casino-supermarkten in Zuid-Frankrijk
- **Geografische spreiding** van de portefeuille:
 - 53,5 % in België
 - 42,1 % in Frankrijk
 - 4,4 % in Spanje
- **Bezettingsgraad:** 97,1% (tegenover 97,3% op 30 september 2019)

FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuldratio¹** van 49,52% op 31 maart 2020
- **Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast:** 1,86% tegenover 1,94% voor het 1^{ste} semester van het vorige boekjaar

¹ Schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 28 april 2018 betreffende de GVV.

INHOUDSOPGAVE

1. Voorstelling	3
2. Beheerverslag over de halfjaarlijkse toestand.....	3
2.1. Synthese van de activiteiten gedurende het 1 ^{ste} semester van het boekjaar	3
2.2. Geconsolideerd resultaat van het eerste semester van het boekjaar 2019/2020	4
2.3. Geconsolideerde balans op 31 maart 2020	6
2.4. Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel.....	7
2.5. Vastgoedportefeuille	8
2.6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 maart 2020	10
2.7. Voornaamste risico's en onzekerheden.....	10
2.8. Vooruitzichten en impact van de Covid-19	10
3. Verslag van de vastgoeddeskundigen	11
3.1. Vastgoeddeskundigen	11
3.2. Verslag van de deskundigen	12
4. Ascencio op de beurs	15
4.1. Ontwikkeling van de slotkoers en van de intrinsieke waarde	15
4.2. Betaald dividend	15
4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2020	15
5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten	16
5.1. Geconsolideerde balans op 31 maart 2020	16
5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2020.....	18
5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	20
5.4. Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen.....	21
5.5. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten	22
TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudkundige methodes	22
TOELICHTING 2 Sectorale informatie	23
TOELICHTING 3 Vastgoedbeleggingen.....	23
TOELICHTING 4 Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten.....	26
TOELICHTING 5 Financiële schulden	27
TOELICHTING 6 Financiële instrumenten	27
TOELICHTING 7 Overige langlopende financiële verplichtingen	29
TOELICHTING 8 Nettoresultaat per aandeel.....	29
TOELICHTING 9 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluitingsdatum op 31/03/2020	29
5.6. Verslag van de Commissaris.....	30
6. Verklaring van de verantwoordelijke personen	31
7. Informatie over toekomstgerichte verklaringen	31
8. Financiële kalender	31
9. Informatiefiche	32
RECONCILIATIE VAN DE APM'S (ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN).....	33
EPRA	34

1. Voorstelling

Ascencio CVA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) die gespecialiseerd is in commercieel vastgoed, voornamelijk gelegen aan de stadsrand.

Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 106 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje die goed zijn voor 47 miljoen EUR huurinkomsten op jaarbasis. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2020 bedraagt 698 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het met een overwicht van de voedingssector (40% van de jaarlijkse huurinkomsten) met winkelketens uit groepen zoals Casino, Groupe Mestdagh, Grand Frais (Frankrijk), Carrefour, Delhaize, Aldi en Lidl. De winkelketens Brico/Brico Plan It, Decathlon, Worten, Krëfel en Hubo zijn andere belangrijke huurders van de GVV.

Ascencio CVA noteert op Euronext Brussel. Op 31 maart 2020 bedraagt haar beurskapitalisatie 277 miljoen EUR (koers van het aandeel op deze datum: 42,00 EUR).

2. Beheerverslag over de halfjaarlijkse toestand

2.1. Synthese van de activiteiten gedurende het 1^{ste} semester van het boekjaar

De investeringsactiviteit, die gekoppeld is aan een dynamische financiering (lage gemiddelde kostprijs van de schuld van 1,9%) en een efficiënt portefeuillebeheer (bezettingsgraad van 97,1% op 31/03/2020) heeft de Groep in staat gesteld het boekjaar 2019/2020 te starten met beter dan verwachte halfjaarresultaten.

Een aanzienlijke groei van de portefeuille werd bereikt door de overname, op 6 maart 2020, van 5 voedingssupermarkten in het zuidoosten van Frankrijk die allemaal zijn verhuurd aan de Groep Casino, voor een bedrag van 85 miljoen EUR.

Deze verwerving heeft het aandeel van de voedingssector in de portefeuille verhoogd, dat daarmee is gestegen van 33% op 30/09/2019 tot 40% op 31/03/2020. Deze investering, die voor 100% met schulden werd gefinancierd, genereert jaarlijkse huurinkomsten van 4,6 miljoen EUR en verhoogt de huidige jaarlijkse huurinkomsten van 42,4 miljoen EUR op 30/09/2019 tot 47,0 miljoen EUR op 31/03/2020.

Tijdens het 1^{ste} semester werd er voor 93 miljoen EUR aan nieuwe financieringen afgesloten, zowel met de traditionele bankpartners als met Franse banken en institutionele beleggers.

Ascencio heeft het plafond van haar programma voor thesauriebewijzen verhoogd van 50 tot 100 miljoen EUR voor de verhoging van haar uitgiftes op korte termijn (looptijd van een jaar of minder) en een omloop op lange termijn (meer dan een jaar) te kunnen ontwikkelen. Op 5 maart 2020 werd met een institutionele belegger een eerste transactie met een looptijd van 4 jaar gerealiseerd ten bedrage van 20 miljoen EUR. De omloop aan kortetermijnthesauriebewijzen is volledig gedekt door kredietopeningen.

De schuldratio van de Groep bedraagt op 31/03/2020 49,5%, m.a.w. een niveau dat haar toelaat de Covid-19 op te vangen dankzij haar solide financiële structuur.

De gezondheids crisis en haar impact op de activiteit in de kleinhandel vanaf midden maart heeft de resultaten van het 1^{ste} semester dat werd afgesloten op 31/03/2020 niet beïnvloed. Aangezien de huren vooraf worden gefactureerd en betaalbaar zijn, zijn er op 31 maart 2020 geen belangrijke betalingsachterstanden door de Covid-19 die een waardevermindering op deze datum vereisten.

2.2. Geconsolideerd resultaat van het eerste semester van het boekjaar 2019/2020

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	31/03/2020	31/03/2019
Huurinkomsten	21.213	20.696
Met verhuur verbonden kosten	-74	-23
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-36	-40
Vastgoedresultaat	21.103	20.633
Vastgoedkosten	-1.651	-1.612
Algemene kosten	-2.097	-1.876
Overige operationele opbrengsten en kosten	10	-16
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	17.364	17.129
Operationele winstmarge (*)	81,9%	82,8%
Financiële opbrengsten	-0	-
Netto interestkosten	-2.310	-2.254
Overige financiële kosten	-191	-198
Belastingen	-261	-218
EPRA Earnings	14.601	14.459
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	-133
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.622	-907
Overig resultaat op de portefeuille	-	-
Resultaat op de portefeuille	-11.664	-1.039
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en	2.398	-2.792
Uitgestelde belastingen	20	-121
Belastingen op resultaat verkoop	-	-
Exit Tax	-	1.129
NETTORESULTAAT	5.355	11.635

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 33 tot 37.

RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	31/03/2020	31/03/2019
EPRA Earnings (EUR)	2,21	2,19
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	0,81	1,76

AANTAL AANDELEN	31/03/2020	31/03/2019
Gemiddeld gewogen aantal aandelen met dividendrecht	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985

De **huurinkomsten** van het eerste semester van het boekjaar zijn met 2,5% gestegen tegenover het eerste semester van het boekjaar 2018/2019 en bedragen 21,21 miljoen EUR.

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

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	31/03/2020		31/03/2019	
Belgie	12.811	60%	12.682	61%
Frankrijk	7.426	35%	7.063	34%
Spanje	976	5%	952	5%
TOTAAL	21.213	100%	20.696	100%

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 21,10 miljoen EUR, (een toename met 2,3% ten opzichte van 31 maart 2019).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt de **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 17,36 miljoen EUR (17,13 miljoen EUR voor het eerste semester van het vorige boekjaar). De operationele marge bedraagt 81,9%.

De **netto interestkosten**, met inbegrip van de kasstromen gegenereerd door de renteafdekkingsinstrumenten, bedragen 2,31 miljoen EUR op 31 maart 2020, een toename met 2,5% ten opzichte van 31 maart 2019. Als gevolg van de invoering van IFRS 16 op 01/10/2019 zit in de rentelasten nu ook de rente vervat berekend op huurschulden, hetzij een bedrag van 58.000 EUR op 31/03/2020.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast**² (1,86%, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is gedaald (-4,0%) ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2018/2019 (1,94%).

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio**³ van de Groep momenteel 73,3% en zal deze op basis van de huidige schuldratio gedurende de 4 volgende boekjaren hoger liggen dan 70%.

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

De **EPRA Earnings** voor het 1^{ste} semester bedragen 14,60 miljoen EUR, tegenover 14,46 miljoen EUR op 31 maart 2019, hetzij een stijging met 1,0%.

De **EPRA Earnings per aandeel** bedraagt 2,21 EUR per aandeel, tegenover 2,19 EUR voor het eerste semester van het vorig boekjaar.

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

- -11,6 miljoen EUR, zijnde de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** (hetzij -0,1% bij ongewijzigde samenstelling);

De waardedaling van de panden gedurende het 1^{ste} semester is voornamelijk het gevolg,

- enerzijds van de opname van de reële waarde van de 5 Casino-supermarkten die op 6 maart 2020 werden verworven, hetzij een verschil van 5,7 miljoen EUR ten opzichte van de aankoopprijs, "vrij op naam", zijnde hoofdzakelijk de kosten verbonden aan de registratierechten [de Franse 'droits de mutation'];
- anderzijds door een lichte daling van de waarde van de portefeuille (-4,1 miljoen EUR of -0,7%) waarmee de vastgoeddeskundigen hebben rekening gehouden gezien de onzekerheid door de Covid-19 en de gevolgen op de non-food retailsector⁴.

- +2,4 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten;

Rekening houdend met deze niet-monetaire bestanddelen bedraagt het **geconsolideerde nettoresultaat** voor het eerste semester van het boekjaar 5,36 miljoen EUR, tegenover 11,64 miljoen EUR op 31 maart 2019.

² Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 33 tot 37.

³ Afdekkingsratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de renteafdekkingsinstrumenten) / Kortlopende financiële schulden.

⁴ Zoals dit bij vele GVV's het geval is, voorzien de waarderingsgrondslagen van Ascencio dat bij een verwerving dat de registratierechten rechtstreeks in de resultaten van het boekjaar worden opgenomen (en niet in mindering worden gebracht van het eigen vermogen).

2.3. Geconsolideerde balans op 31 maart 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
ACTIVA	719.813	635.806
Vastgoedbeleggingen	705.286	622.894
Overige vaste activa	1.599	1.736
Activa bestemd voor verkoop	-	847
Handelsvorderingen	1.723	4.107
Kas en kasequivalenten	2.866	4.650
Overige vlottende activa	8.339	1.573
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	719.813	635.806
Eigen vermogen	345.301	363.124
Langlopende financiële schulden	316.231	165.742
Overige langlopende verplichtingen	12.382	14.689
Uitgestelde belastingen	882	903
Kortlopende financiële schulden	32.152	81.430
Overige kortlopende verplichtingen	12.863	9.918

Op 31 maart 2020 bedragen de vastgoedbeleggingen 705,3 miljoen EUR, tegen 622,9 miljoen EUR op 30 september 2019; zijnde 98,0% van de geconsolideerde balans. Deze verhoging is voornamelijk het resultaat van de investering in maart 2020 en van de boeking van de gebruiksrechten voor terreinen sinds 01/10/2019 na de invoering van de IFRS-norm 16.

De financiële schulden (lange- en kortetermijnschulden) bedragen 348,4 miljoen EUR (tegenover 247,2 miljoen op 30 september 2019). De stijging van de financiële schulden is het gevolg van de dividendbetaling over het vorige boekjaar begin februari 2020 en van de schuldfinanciering van de aankoop van 5 Casino-supermarkten in maart 2020.

De financiële schulden zijn ingedeeld volgens zes types financieringen:

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
Roll over bankkredieten	294.300	190.300
Thesauriebewijzen	20.700	50.000
Medium term note	20.000	-
Investeringskredieten	5.690	6.327
Financiële leasing	470	544
Leasingschulden (IFRS 16)	7.223	-
Totaal financiële schulden	348.383	247.172

Op 31/03/2020 beschikt Ascencio bij haar banken over 338,5 miljoen EUR aan roll-overkredieten die kunnen worden gebruikt in de vorm van voorschotten. Het niet-gebruikte saldo van die lijnen bedraagt 44,2 miljoen EUR.

Op 31 maart 2020 zijn de vervaldagen van de roll-overkredieten bij de banken als volgt:

- 2019/2020 : 10,0 miljoen EUR
- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 32,0 miljoen EUR
- 2022/2023 : 73,5 miljoen EUR
- 2023/2024 : 42,5 miljoen EUR
- 2024/2025 : 75,0 miljoen EUR
- 2025/2026 : 67,5 miljoen EUR
- 2026/2027 : 38,0 miljoen EUR

De omloop van thesauriebewijzen op 31/03/2020 is gedaald omwille van de Covid-19 waardoor beleggers zich momenteel gedeeltelijk terugtrekken uit deze markt. De uitgifte van thesauriebewijzen is steeds gedekt door niet-opgenomen kredietlijnen, waarop een beroep kan worden gedaan in geval van wijziging van de omloop van de thesauriebewijzen.

In maart 2020 is Ascencio overgegaan tot een eerste uitgifte op lange termijn (Medium Term Notes) voor een bedrag van 20 miljoen EUR op 4 jaar.

Door de toepassing van IFRS-norm 16 omvatten de financiële schulden sinds 01/10/2019 de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van terreinen die vooraan worden opgenomen op het actief van de balans. In punt 5.5 van het financieel halfjaarverslag hierna worden de gevolgen beschreven die voortvloeien uit de toepassing van IFRS-norm 16.

De overige langetermijnschulden van 12,4 miljoen EUR (30 september 2019: 14,7 miljoen EUR) bestaan hoofdzakelijk uit de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (10,4 miljoen EUR tegenover 12,8 miljoen EUR op 30 september 2019).

De geconsolideerde schuldratio bedraagt 49,5% op 31 maart 2020, tegenover 40,5% op 30 september 2019.

2.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

Op 31 maart 2020 bedroeg het netto-actief per aandeel 52,35 EUR (tegenover 55,05 EUR op 30 september 2019, vóór toewijzing van het resultaat en vóór de toename van het aantal aandelen in het kader van het keuzedividend).

	31/03/2020	31/03/2019	30/09/2019
Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value) (000 EUR)	345.301	353.331	363.124
Aanpassingen:			
Reële waarde van de financiële instrumenten (000 EUR)	10.402	7.030	12.800
Uitgestelde belastingen	882	781	903
Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value) EPRA (000 EUR)	356.585	361.142	376.827
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985
NAV per aandeel (000 EUR)	52,35	53,57	55,05
NAV EPRA per aandeel (EUR)	54,06	54,75	57,13

2.5. Vastgoedportefeuille

Ascencio bezit op 31 maart 2020 een portefeuille met 106 gebouwen, gelegen in België, Frankrijk en Spanje, waarvan de reële waarde 698 miljoen EUR bedraagt (zonder IFRS 16).

De tabel hierna toont de geografische spreiding van de vastgoedbeleggingen, zonder de projecten en gebruiksrechten van gehuurde panden:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorende ment (%)
België	382.719	373.384 53,5%	25.915	95,5%	6,77%
Frankrijk	311.868	293.647 42,1%	19.137	99,2%	6,14%
Spanje	32.095	31.050 4,4%	1.959	100,0%	6,10%
TOTAAL	726.682	698.081 100%	47.012	97,1%	6,47%

De spreiding van de portefeuille volgens het type van de activa is als volgt:

- Retailparks : 50,7%
- Grote voedingsstandalones : 23,9%
- Grand Frais : 10,5%
- Cluster : 9,6%
- Standalones (non-food) : 5,3%

Commerciële sites zoals retailparken, standalones en andere handelszaken aan de rand van steden zijn bijzonder aantrekkelijk in tijden van een gezondheidscrisis omdat daar winkelen geruststellend blijkt te zijn en een betere naleving van de beschermingsmaatregelen mogelijk maakt.

Investerings in de loop van het eerste semester

Op 6 maart 2020 verwierf Ascencio 5 afzonderlijke handelspanden voor een totaal investeringsbedrag van 84,9 miljoen EUR.

Deze activa - supermarkten - zijn gelegen in het zuidoosten van Frankrijk, een regio met een eersteklas demografisch profiel en koopkracht en genieten van een uitstekend verzorgingsgebied, nog versterkt door hun sterke toeristische aantrekkingskracht.

Deze supermarkten in Aix-en-Provence, Antibes, Marseille, Le Rouret en Mouans-Sartoux zijn gevestigd op zeer aantrekkelijke vastgoedlocaties en leveren uitstekende en duurzame operationele prestaties.

Ze worden uitgebaat door de groep Casino, in Frankrijk, in de sector van de voedingsdistributie, een van de grote spelers; de huurovereenkomsten hebben een looptijd van 12 jaar (waarvan nog resterend 8 jaar) en in totaal 4,6 miljoen EUR aan jaarlijkse huurinkomsten.

Met deze verwerving die in de lijn ligt van de strategie van Ascencio, is de blootstelling aan de voedingssector gestegen van 33% op 30/09/2019 tot 40% op 31/03/2020.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt op 31 maart 2020 97,1%, een lichte daling ten opzichte van 30 september 2019 (97,3%) te wijten aan recente leegstand in de Belgische vastgoedportefeuille.

Verdeling van de portefeuille op 31 maart 2020

Spreiding naar sector (1)		Geografische spreiding (1)	
Handelspanden	99,3%	België	53,5%
Overige	0,7%	• Wallonië	43,5%
Totaal	100,0%	• Vlaanderen	7,1%
		• Brussel	2,9%
		Frankrijk	42,1%
		Spanje	4,4%
		Totaal	100,0%

(1) Uitgedrukt op basis van de reële waarde

Spreiding naar sector (2)		Belangrijkste huurders (2)	
Voeding	39,6%	Casino	10,0%
Kleding/mode	12,1%	Groupe Mestdagh	9,1%
Vrije tijd	10,6%	Grand Frais	8,7%
Doe-het-zelf	9,4%	Carrefour	6,1%
Meubelen - Decoratie	8,4%	Brico	5,3%
Huishoudelektro	6,9%	Decathlon	3,2%
Horeca	2,8%	Worten	2,9%
Overige	10,1%	Krefel	2,0%
Totaal	100%	Hubo	1,9%
		Delhaize	1,9%
		Overige	49,1%
		Totaal	100%

(2) Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

Per 31 maart 2020 is de voedingsdistributiesector goed voor 39,6% van de huurinkomsten van Ascencio. Door de kwaliteit van de ligging van haar sites, het aantrekkelijk huurniveau voor de uitbaters en de beperkte impact van de e-commerce op dit segment vormt de voedingssector een strategische en defensieve sector binnen de portefeuille van Ascencio.

Vooraf in de huidige crisissituatie is het duidelijk dat boodschappen doen door de bevolking in voedingswinkels een sleutelrol speelt in het goed functioneren van de samenleving en dat deze veel beter bestand zijn tegen de concurrentie van online-aanbieders dan andere sectoren.

In Frankrijk bestaat de portefeuille van Ascencio voornamelijk uit 18 sites van Grand Frais, een groep met voedingswinkels die een stevige groei kent. Sedert maart 2020 is Ascencio tevens eigenaar van vijf Casino-supermarkten; deze groep is daarmee gerekend naar huurbedragen haar grootste huurder geworden. Op Frans grondgebied bezit Ascencio één Aldi-supermarkt.

In België is Ascencio eigenaar van 40 supermarkten, waarvan er

- 24 uitgebaat door de groep Mestdagh (jaarlijkse huurinkomsten van 4,30 miljoen EUR)
- 12 uitgebaat door de groep Carrefour (jaarlijkse huurinkomsten van 2,96 miljoen EUR);
- 3 uitgebaat door de groep Delhaize (jaarlijkse huurinkomsten van 0,87 miljoen EUR)
- 1 Aldi en 1 Lidl-supermarkt (jaarlijkse huurinkomsten van 0,30 miljoen EUR).

2.6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 maart 2020

De Covid-19 duurt ook na de afsluiting van de halfjaarjaarrekening voort, met een impact op de activiteiten van de non-food handelszaken en, als gevolg daarvan, voor sommigen van hen, hun vermogen om hun huur te betalen vanaf 1 april 2020.

2.7. Voornaamste risico's en onzekerheden

De fundamentele risico's die de vennootschap het hoofd moet bieden zijn nog steeds die welke nader worden omschreven in het hoofdstuk "Risicofactoren" in het jaarverslag 2018-2019. 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.

De gezondheids crisis als gevolg van het Covid-19 heeft geleid tot de verplicht tijdelijke sluiting van alle non-foodhandelszaken en zorgt momenteel voor onzekerheid omtrent de impact van deze crisis op de resultaten van het boekjaar 2019/2020 (zie punt 2.8. hieronder).

Bij de afsluiting van het eerste halfjaar op 31 maart 2020 werd de waardebepaling van de vastgoedbeleggingen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen uitgevoerd op basis van een "Materiëleonzekerheidsclausule" die hieronder is weergegeven, in overeenstemming met de VPS 3- en VGPA 10-normen uit het Red Book Global van het RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors).

2.8. Vooruitzichten en impact van de Covid-19

In de drie landen waar Ascencio actief is, hebben de regeringen sedert midden maart 2020 tijdens de lockdown de stillegging van handelszaken opgelegd, met uitzondering van de levensmiddelensector en enkele winkels voor basisbenodigdheden.

In de loop van de maand mei zijn de winkels geleidelijk heropend naargelang de sector waarin ze actief zijn, in een eerste fase de tuincentra, doe-het-zelfwinkels, en naaiwinkels, gevolgd door alle overige winkels, met uitzondering van de horeca.

Sinds 1 april hebben vele huurders (buiten de voedingssector) de betaling van hun huur opgeschort als gevolg van de sluiting van hun zaak.

Ascencio zorgt voor een verantwoordelijke dialoog met haar klanten uit de non-foodsector om hen te helpen deze crisis het hoofd te bieden en zich te richten op hun eigen uitdagingen, geval per geval en in functie van de specifieke moeilijkheden die ze ondervinden en van hun financiële mogelijkheden. Naargelang hun individuele financiële situatie, voorzien de door Ascencio voorgestelde maatregelen een spreiding van de huurbetalingen voor april en mei en/of een gedeeltelijke kwijtschelding daarvan, waarbij de respectieve belangen van alle partijen en het evenwicht van de overeenkomsten worden vooropgesteld.

De financiële gevolgen van de lockdown gedurende 2 maanden voor alle non-foodhuurders belooft zich op een huurbedrag in de grootteorde van 4 miljoen EUR.

Momenteel is het onmogelijk vast te stellen wat de impact van de gezondheids crisis rond het Covid-19 zal zijn op de resultaten van het boekjaar 2019/2020.

Voor nieuwe investeringen en arbitrages in haar portefeuille gaat Ascencio in de huidige omstandigheden bijzonder voorzichtig te werk. Hetzelfde geldt voor de CAPEX (kosten voor onderhoud en renovatie van de gebouwen), met een jaarlijkse begroting van 1,8 miljoen EUR; Ascencio gaat in het tweede kwartaal van het lopende boekjaar haar uitgaven beperken tot werkzaamheden die niet kunnen worden uitgesteld.

Met een schuldratio van 48% (na de overname van 5 voedingssupermarkten in Frankrijk op 6 maart 2020) kan Ascencio in de huidige context een solide balans voorleggen. De Vennootschap beschikt over kredietopeningen ten bedrage van 303,5 miljoen EUR, waarvan slechts 10 miljoen EUR vervalt in de komende 22 maanden. Het niet-opgenomen bedrag op deze kredietlijnen dekt de vervaldagen van het commercial paper-programma en onze financieringsbehoeften tot het einde van het lopende boekjaar.

3. Verslag van de vastgoeddeskundigen

3.1. Vastgoeddeskundigen

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

- Jones Lang LaSalle (Brussel) vertegenwoordigd door Mevrouw Greet Hex;
- Cushman & Wakefield (Brussel), vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels;
- CBRE (Brussel), vertegenwoordigd door de heer Tom Maes;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, Frankrijk), vertegenwoordigd door de heer Patrice Roux;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door de heer Nicolas Cadoux;
- CBRE (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door Mevrouw Béatrice Rousseau;
- Cushman & Wakefield (Madrid, Spanje), vertegenwoordigd door de heer James Bird.

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

3.2. Verslag van de deskundigen



Brussel, 31 maart 2020

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 experts werken met verschillende programma's, zoals Circle Investment Valuer, Argus Enterprise 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 over verhuurd 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 in België, 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).

Belgische 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 tussen 6,9% en 7,5%, afhankelijk van het departement, in alle andere gevallen.

Rekening houdend met de opmerkingen in vorige paragrafen bevestigen wij dat de vastgoedportefeuille van Ascencio op 31 maart 2020 een investeringswaarde heeft van:

726.681.000 EUR
(Zevenhonderdzesentwintig miljoen zeshonderd eenentachtigduizend euro's)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield in de 3 landen waar Ascencio aanwezig is.

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%/6,9%/7,5% voor de panden in Frankrijk en 2,5% voor de panden in Spanje, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Ascencio op 31 maart 2020 op :

698.081.000 EUR
(Zeshonderdachtennegentig miljoen eenentachtigduizend euro's)

Dit bedrag is de som van de geschatte waardes toegekend door CBRE, Jones Lang LaSalle en Cushman & Wakefield in de 3 landen waar Ascencio aanwezig is.

Oordeel van Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield schat, voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2020 waardeert, de investeringswaarde op EUR 255.187.000 en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op EUR 244.574.000.

Oordeel van Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2020 waardeert, de investeringswaarde op 174.486.000 euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 167.154.000 euro.

Oordeel van CBRE

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2020 waardeert, de investeringswaarde op 297.008.000 euro en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 286.353.000 euro.

Belangrijk : zie volgende pagina "Materiële onzekerheidsclausule nieuwe coronavirus (COVID-19)"

Hoogachtend,



Emeric Inghels MRICS
Partner
Cushman & Wakefield Belgium



Greet Hex MRICS
Director
Jones Lang LaSalle Belgium

DocuSigned by:

97081F9A2AE64D8...

Tom Maes MRICS
Associate Director
CBRE Belgium

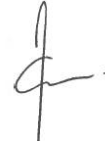
DocuSigned by:

88A3E8177208495...

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



James Bird MRICS
Partner
Cushman & Wakefield (Spanje)



Nicolas Cadoux
Director
Jones Lang LaSalle (Frankrijk)

DocuSigned by:

AC07132175C7439...

Béatrice Rousseau MRICS
Director
CBRE Frankrijk

MATERIËLE ONZEKERHEIDSCLAUSULE NIEUWE CORONAVIRUS (COVID-19)

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd.

In veel sectoren ondervindt de marktactiviteit hiervan de gevolgen. Op de waardingsdatum kunnen we voor referentiedoelinden minder gewicht hechten aan eerdere marktgegevens om een waardering op te baseren. De huidige reactie op COVID-19 betekent dat we worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden waarop een oordeel moet gevormd worden.

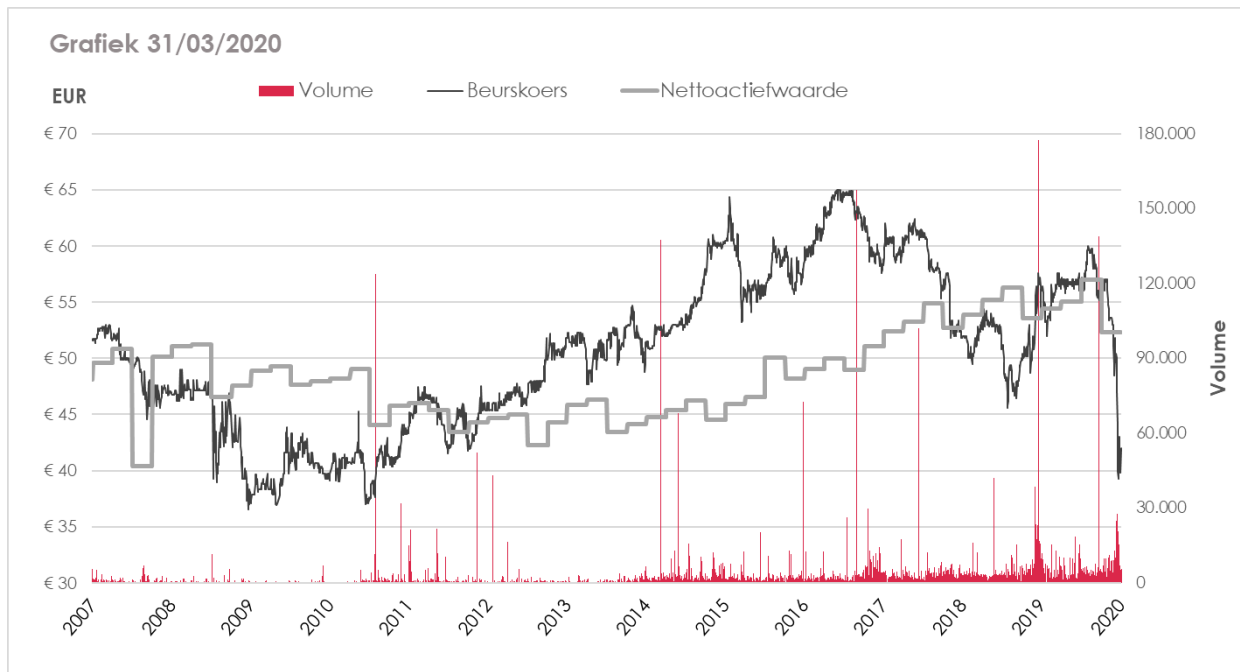
Onze waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Dientengevolge dient er minder zekerheid - en meer voorzichtigheid - aan onze waardering te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, adviseren wij om de waardering van het betreffende onroerend goed regelmatig te herzien.

Panden die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel, waaronder hotels, restaurants en cafés, maar ook zorginstellingen en studentenaccommodaties, kunnen een grotere impact op de waarde ervaren in vergelijking met andere categorieën van panden. Het is daarom aangeraden om de waarderingen van deze activa vaker en zorgvuldiger te herzien dan die van andere types onroerend goed. Met betrekking tot hotels kan er als gevolg van een dalende bezettingsgraad een risico bestaan voor de winstgevendheid (en daarmee mogelijk de waarde), met name wanneer er een grote afhankelijkheid is van inkomend toerisme of vergaderingen en evenementen.

Om misverstanden te voorkomen, betekent het vermelden van de "materiële waarderingonzekerheid" clause niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze clause is een vermelding, geen disclaimer. Het wordt gebruikt om de partijen op professionele wijze duidelijkheid en transparantie te verschaffen dat er - in de huidige buitengewone omstandigheden - minder zekerheid is over de waardering dan anders het geval zou zijn.

4. Ascencio op de beurs

4.1. Ontwikkeling van de slotkoers en van de intrinsieke waarde



Het aandeel Ascencio is genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Ascencio is opgenomen in de Bel Mid Index⁵.

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

Op 31 maart 2020 bedroeg de slotkoers 42,00 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een disagio van 22,3% ten opzichte van de EPRA NAV.

4.2. Betaald dividend

De algemene vergadering van 31 januari 2020 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de vergadering beslist om een brutodividend van 3,50 EUR per aandeel toe te kennen. Het dividend (coupon nr. 17) werd betaalbaar gesteld op 7 februari 2020.

4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2020

Volgens de ontvangen transparantieverklaringen is het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op 31 maart 2020 als volgt samengesteld:

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

⁵ De Bel Mid Index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20 Index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de Bel20 index, vermenigvuldigd met 55.000 EUR en de omloopsnelheid minstens 15% bedraagt.

5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten

5.1. Geconsolideerde balans op 31 maart 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
ACTIVA		
I VASTE ACTIVA		
A Goodwill	-	-
B Immateriële vaste activa	-	0
C Vastgoedbeleggingen	705.286	622.894
D Andere materiële vaste activa	1.125	1.264
E Financiële vaste activa	474	472
F Vorderingen financiële leasing	-	-
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-
H Uitgestelde belastingen – activa	-	-
TOTAAL VASTE ACTIVA	706.884	624.631
II VLOTTENDE ACTIVA		
A Activa bestemd voor verkoop	-	847
B Financiële vlottende activa	-	-
C Vorderingen financiële leasing	-	-
D Handelsvorderingen	1.723	4.107
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	3.410	1.241
F Kas en kasequivalenten	2.866	4.650
G Overlopende rekeningen	4.929	332
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	12.928	11.176
TOTAAL ACTIVA	719.813	635.806

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
EIGEN VERMOGEN		
I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	345.301	363.124
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	47.933	49.764
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	47.950	48.460
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding	-10.031	-10.049
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals	-13.020	-4.451
m. Andere reserves	23.034	15.803
D Nettoresultaat van het boekjaar	5.355	21.348
II MINDERHEIDSBELANGEN	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	345.301	363.124
VERPLICHTINGEN		
I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	329.496	181.333
A Voorzieningen	-	-
B Langlopende financiële schulden	316.231	165.742
a. Kredietinstellingen	288.656	165.317
b. Financiële leasing	410	424
c. Andere	20.000	
d. IFRS 16	7.166	
C Andere langlopende financiële verplichtingen	12.382	14.689
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	882	903
a. Exit taks	-	-
b. Andere	882	903
II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	45.016	91.348
B Kortlopende financiële schulden	32.152	81.430
a. Kredietinstellingen	11.335	31.310
b. Financiële leasing	60	120
c. Andere	20.700	50.000
d. IFRS 16	58	
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.122	8.345
a. Exit taks	-	-
b. Andere	6.122	8.345
F Overlopende rekeningen	6.741	1.573
TOTAAL VERPLICHTINGEN	374.512	272.681
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	719.813	635.805

5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2020

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2020	31/03/2019
I	Huurinkomsten	21.213	20.696
III	Met verhuur verbonden kosten	-74	-23
NETTO HUURRESULTAAT		21.139	20.673
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.713	5.204
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.755	-5.243
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	-2
VASTGOEDRESULTAAT		21.103	20.633
IX	Technische kosten	-309	-510
X	Commerciële kosten	-151	-53
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-278	-225
XII	Beheerkosten vastgoed	-794	-676
XIII	Andere vastgoedkosten	-119	-148
VASTGOEDKOSTEN		-1.651	-1.612
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.451	19.021
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.097	-1.876
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	10	-16
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		17.364	17.129
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	-133
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.622	-907
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-	-
OPERATIONEEL RESULTAAT		5.700	16.090
XX	Financiële inkomsten	-0	-
XXI	Netto interestkosten	-2.310	-2.254
XXII	Andere financiële kosten	-191	-198
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.398	-2.792
FINANCIEEL RESULTAAT		-104	-5.244
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		5.596	10.846
XXV	Vennootschapsbelasting	-241	-339
XXVI	Exit taks	-	1.129
BELASTINGEN		-241	790
NETTORESULTAAT		5.355	11.635
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de groep		5.355	11.635
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen		-	-
NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)		0,81	1,76

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2020	31/03/2019
I	NETTORESULTAAT	5.355	11.635
II	ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	-93	96
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	19	82
B.	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting	-111	14
	GLOBAAL RESULTAAT	5.263	11.731
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de groep	5.263	11.731
	- Minderheidsbelangen	-	-

5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	31/03/2020	31/03/2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR	4.650	4.027
Resultaat van het boekjaar	5.355	11.635
Financieel resultaat	104	5.244
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	41	133
Belastinglasten (- belastingbaten)	241	790
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	11.732	961
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.622	907
+ Afschrijvingen	36	31
+ Waardeverminderingen	74	23
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1.435	-1.412
+/- Variaties in handelsvorderingen	2.310	2.600
+/- Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-2.169	-1
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de activa	-4.597	-4.136
+/- Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.147	-4.544
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	5.168	4.669
Variaties in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	-1	-1.147
+/- Variaties in financiële vaste activa	-1	-1
+/- Variaties in handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
+/- Variaties in langlopende uitgestelde belastingenverplichtingen	0	-1.146
Variaties in voorzieningen en andere niet-monetaire bestanddelen	0	-20
Betaalde belastingen	-449	-1.961
KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	15.589	14.223
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-86.808	-10.018
- Lopende ontwikkelingsprojecten	0	0
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-10	-169
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	854	3.919
KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-85.964	-6.268
Kosten kapitaalverhoging	0	0
Nettowijziging van de financiële schulden	93.989	16.384
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	122	-214
Betaalde brutodividenden	-23.086	-22.426
Uitbetaalde financiële lasten	-2.433	-2.435
KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	68.592	-8.691
KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR	2.866	3.290

5.4. Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen

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

(000 EUR)	Reserves*						Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
STAND PER 30/09/2019	38.659	253.353	48.460	-10.049	-4.451	15.803	21.348	363.124
Dividenuitkering							-23.085	-23.085
Toevoeging aan de reserves			-399		-8.570	7.231	1.738	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							5.355	5.355
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-111	19				-93
Herindeling van de reserves								0
Aanpassing van de reserves								0
STAND PER 31/03/2020	38.659	253.353	47.950	-10.031	-13.020	23.034	5.355	345.301

* Reserves:

- C.b.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed
- C.c.: Reserve voor geschatte registratierechten en -kosten bij vervreemding bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- C.e.: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS niet van toepassing is
- C.m.: Andere reserves

5.5. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten

TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudkundige methodes

Algemene informatie

Ascencio CVA (hierna "Ascencio CVA" of de "vennootschap" te noemen) is een GVV (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht. Het boekjaar loopt van 1 oktober tot 30 september. De verkorte geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap afgesloten op 31 maart 2020 behelst de periode van 1 oktober 2019 tot 31 maart 2020. Zij werden goedgekeurd door de raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 12 juni 2020.

Tenzij anders 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 2020 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, gewijzigd door het koninklijk besluit van 28 april 2018, met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De grondslagen voor de presentatie en de financiële verslaggeving zijn dezelfde als deze uiteengezet in het Jaarverslag 2018/2019 (bladzijden 121 tot 129), met uitzondering van de toepassing van IFRS-norm 16.

IFRS-norm 16 - Huurovereenkomsten (van toepassing met ingang van 1 oktober 2019) legt een volledig model vast voor de identificatie van huurovereenkomsten en hun verwerking in de jaarrekening van zowel de huurder als de verhuurder. Deze norm vervangt IAS-norm 17 "Huurovereenkomsten" en alle interpretaties die eraan gegeven werden sinds de invoering ervan. IFRS-norm 16 geeft aanleiding tot belangrijke wijzigingen inzake de opname door de huurder, met de opheffing van het onderscheid tussen gewone financiële leasing, en de opname van activa en passiva voor alle huurovereenkomsten (met uitzondering van kortetermijn- en low value-huren). In tegenstelling tot een opname door de huurder, behoudt IFRS-norm 16 in wezen de bepalingen van IAS-norm 17 met betrekking tot de opname door de verhuurder en behoudt de verplichting voor de verhuurder om verhuur te boeken als gewone financiële leasing.

Aangezien Ascencio bijna uitsluitend optreedt als verhuurder, heeft IFRS-norm 16 geen materiële invloed op de enkelvoudige of geconsolideerde jaarrekening. In het beperkt aantal gevallen waarin Ascencio leasingnemer is in leasingovereenkomsten die volgens IAS 17 zijn geboekt en niet onderworpen aan vrijstellingen van IFRS-norm 16 wordt op het actief als het passief van de enkelvoudige en van de geconsolideerde balans een gebruiksrecht opgenomen.

Het bedrag dat sedert de invoering van IFRS-norm 16 komt overeen met de huidige nettowaarde van de gebouwen waarvan Ascencio erfpachter is. De impact op de geconsolideerde balans bedraagt op 1 oktober 2019 7,3 miljoen EUR. Deze waarde wordt vervolgens lineair afgeschreven over de looptijd van de overeenkomsten. Als tegenpost wordt een schuld opgenomen op het passief die overeenkomt met de huidige waarde. Deze schuld wordt afgeschreven volgens de "marginale rentevoet".

Waarderingsmethode van vastgoedbeleggingen 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 2018/2019.

Als gevolg van de Covid-19 en de impact ervan op de activiteiten in vele sectoren, waaronder de non-foodhandel, en bij gebrek aan een postcorona-referentieperiode voor de marktgegevens die bij de waarderingsmethode worden gebruikt (kapitalisatierentevoet, ERV), werd de waardebepaling van de vastgoedbeleggingen per 31 maart 2020 echter uitgevoerd door de deskundigen op basis van een "Materiëleonzekerheidsclausule", in overeenstemming met de VPS 3- en VGPA 10-normen uit het Red Book Global van het RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) (zie hierboven punt 3.2. in dit halfjaarverslag).

Op 31 maart 2020 hebben de vastgoeddeskundigen aan hun waardebepaling een technische correctie aangebracht om rekening te houden met een mogelijk negatief effect van de crisis op de huurinkomsten in de periode dat non-foodwinkels gesloten zijn. Het bedrag van deze correctie is erg beperkt (4,1 miljoen EUR, hetzij minder dan 1% van de waarde van de portefeuille).

TOELICHTING 2 Sectorale informatie

Het operationele vastgoedresultaat per land is als volgt:

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		TOTAAL	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Vastgoedresultaat	12.768	12.620	7.363	7.060	972	953	21.103	20.633
Vastgoedkosten	-1.270	-1.411	-345	-201	-36	0	-1.651	-1.612
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.498	11.210	7.018	6.858	936	953	19.451	19.021

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

TOELICHTING 3 Vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	698.081	622.894
Projectontwikkelingen	0	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
IFRS 16 - gebruiksrecht van de terreinen	7.205	0
Overige	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	705.286	622.894

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.
- De gebruiksrechten voor terreinen (IFRS 16) (zie punt C hieronder).

A. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	622.894	619.029
Verwervingen	86.808	10.427
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten	0	-5.316
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-847
Variaties in de reële waarde	-11.622	-399
STAND ULTIMO BOEKJAAR	698.081	622.894

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

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

B. Projectontwikkelingen

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	0
Investeringen	0	0
Verwervingen	0	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	0	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	0	0

Waardering tegen de reële waarde

Het beleggingsvastgoed werd op 31 maart 2020 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 de investeringswaarde, namelijk zijn waarde met inbegrip van de registratierechten en andere transactiekosten, na aftrek van het abbatement voor de registratierechten.

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

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

In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2019/2020 vonden er geen transfers plaats tussen de niveaus 1, 2 en 3.

Gehanteerde waarderingsmethodes

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

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

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

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

C. Gebruiksrechten van terreinen

IFRS-norm 16 is met ingang van 01/10/2019 van toepassing. Daardoor worden de gebruiksrechten van terreinen waarvan de Vennootschap geniet in het kader van huurovereenkomsten van meer dan één jaar opgenomen op het actief van de balans.

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR	0	0
Erkenning van het gebruiksrecht op 10 Oktober 2019	7.267	0
Afschrijvingen	-62	0
STAND ULTIMO BOEKJAAR	7.205	0

TOELICHTING 4 Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten

(000 EUR)	31/03/2020		30/09/2019		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
VASTE ACTIVA	474	474	472	472	
Gestorte borgtochten	473	473	472	472	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	1	1	1	1	Niveau 2
VLOTTENDE ACTIVA	6.037	6.037	9.769	9.769	
Handelsvorderingen	1.723	1.723	4.107	4.107	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.448	1.448	1.013	1.013	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	2.866	2.866	4.650	4.650	Niveau 2
TOTAAL	6.511	6.511	10.241	10.241	

(000 EUR)	31/03/2020		30/09/2019		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	328.614	329.795	180.430	182.349	
Bankschulden	289.066	290.247	165.742	167.660	Niveau 2
Andere Langlopende financiële schulden	27.166	27.166	0	0	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	10.402	10.402	12.800	12.800	Niveau 2
Ontvangen garanties	1.980	1.980	1.889	1.889	Niveau 2
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	38.275	38.275	89.775	89.775	
Bankschulden	11.395	11.395	31.430	31.430	Niveau 2
Andere kortlopende financiële schulden	20.758	20.758	50.000	50.000	
Handelsschulden	3.454	3.454	5.986	5.986	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	2.668	2.668	2.359	2.359	Niveau 2
TOTAAL	366.889	368.070	270.206	272.124	

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

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

Er vond tijdens het boekjaar geen transfer tussen niveaus plaats.

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

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

TOELICHTING 5 Financiële schulden

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
Langlopende financiële schulden	316.231	165.742
- Kredietinstellingen	288.656	165.317
- Financiële leasing	410	424
- Andere (medium term note)	20.000	
- IFRS 16	7.166	0
Kortlopende financiële schulden	32.152	81.430
- Kredietinstellingen	11.335	31.310
- Financiële leasing	60	120
- Overige - Thesauriebewijzen	20.700	
- IFRS 16	58	50.000
TOTAAL	348.384	247.172

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

TOELICHTING 6 Financiële instrumenten

De schuldenlast van de Vennootschap bestaat op 31 september 2020 voor 74,3% uit leningen tegen variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdeckingsbeleid opgezet.

Op 31 maart 2020 bedroeg de dekkingsgraad 73,3%.

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

- 42 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 600.500.000 EUR, waarvan 142.500.000 EUR op 31/03/2020 effectief gebruikt werden en 458.000.000 EUR later effectief zullen zijn.
- 2 CAP's met een notioneel bedrag van 30.000.000 EUR, waarvan 20.000.000 EUR effectief gebruikt waren op 31/03/2020 en 10.000.000 EUR op latere datum effectief worden.

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

Type	Notioneel bedrag (000 EUR)	Aanvangsdatum	Einddatum	Vlottende rente (worst case)	Referentierentevoet (vlottende rente)	Reële waarde (000 EUR)	
						31/03/2020	30/09/2019
IRS	10.000	30/06/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-47	-150
IRS	10.000	03/07/2013	30/06/2020	1,50%	3-maands Euribor	-47	-150
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-362	-501
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-2.083	-2.591
IRS	20.000	29/06/2018	30/06/2020	0,38%	3-maands Euribor	-37	-128
IRS	10.000	29/06/2018	30/06/2020	0,29%	3-maands Euribor	-16	-57
IRS	30.000	30/06/2019	30/06/2020	0,28%	3-maands Euribor	-48	-170
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	-286	-388
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	-301	-396
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	-293	-391
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	-220	-267
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	-239	-308
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	-269	-336
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	-135	-165
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	3-maands Euribor	-609	-705
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-185	-209
IRS	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	-153	-177
IRS	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	-244	-281
IRS	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	-196	-226
IRS	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	-115	-132
IRS ^(*)	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	-201	-235
IRS ^(*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	-105	-123
IRS ^(*)	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	3-maands Euribor	-78	-97
IRS ^(*)	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	3-maands Euribor	-171	-207
IRS ^(*)	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	3-maands Euribor	-83	-99
IRS ^(*)	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	3-maands Euribor	-338	-405
IRS ^(*)	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	3-maands Euribor	-148	-185
IRS ^(*)	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-195	-247
IRS ^(*)	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-196	-245
IRS ^(*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	3-maands Euribor	-43	-60
IRS ^(*)	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	3-maands Euribor	-343	-414
IRS ^(*)	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	3-maands Euribor	-113	-148
IRS ^(*)	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	-535	-649
IRS ^(*)	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	3-maands Euribor	-123	-155
IRS ^(*)	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,68%	3-maands Euribor	-572	-680
IRS ^(*)	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	3-maands Euribor	-79	-181
IRS ^(*)	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,34%	3-maands Euribor	-346	-471
IRS ^(*)	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	3-maands Euribor	-144	-195
IRS ^(*)	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-71	-115
IRS ^(*)	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-67	-114
IRS ^(*)	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08%	3-maands Euribor	-20	-46
IRS ^(*)	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	3-maands Euribor	-546	-
CAP gekocht	20.000	30/06/2017	30/06/2020	0,15%	3-maands Euribor	0	0
CAP gekocht	15.000	30/06/2018	31/12/2019	0,45%	3-maands Euribor	0	0
CAP gekocht	10.000	31/12/2018	31/12/2019	0,25%	3-maands Euribor	0	0
CAP gekocht	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	3-maands Euribor	1	1

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

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

TOELICHTING 7 Overige langlopende financiële verplichtingen

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.402	12.800
Overige	1.980	1.889
TOTAAL	12.382	14.689

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

	31/03/2020	31/03/2019	30/09/2019
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	2,21	2,19	4,34
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	0,81	1,76	3,24
Gemiddeld gewogen aantal aandelen tijdens de periode	6.595.985	6.595.985	6.595.985

TOELICHTING 9 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluitingsdatum op 31/03/2020

De Covid-19 duurt ook na de afsluiting van de halfjaarjaarrekening voort, met een impact op de activiteiten van de non-food handelszaken en, als gevolg daarvan, voor sommigen van hen, hun vermogen om hun huur te betalen vanaf 1 april 2020.

Sinds 1 april hebben vele huurders (buiten de voedingssector) de betaling van hun huur opgeschort als gevolg van de sluiting van hun zaak.

Ascencio zorgt voor een verantwoordelijke dialoog met haar klanten uit de non-foodsector om hen te helpen deze crisis het hoofd te bieden en zich te richten op hun eigen uitdagingen, geval per geval en in functie van de specifieke moeilijkheden die ze ondervinden en van hun financiële mogelijkheden. Naargelang hun individuele financiële situatie, voorzien de door Ascencio voorgestelde maatregelen een spreiding van de huurbetalingen voor april en mei en/of een gedeeltelijke kwijtschelding daarvan, waarbij de respectieve belangen van alle partijen en het evenwicht van de overeenkomsten worden vooropgesteld.

De financiële gevolgen van de lockdown gedurende 2 maanden voor alle non-foodhuurders belooft zich op een huurbedrag in de grootteorde van 4 miljoen EUR.

Momenteel is het onmogelijk vast te stellen wat de impact van de gezondheidscrisis rond het Covid-19 zal zijn op de resultaten van het boekjaar 2019/2020.

5.6. Verslag van de Commissaris

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2020

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 2020, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 9.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 719.813 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 5.355 (000) EUR.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

Paragraaf ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – waardering van vastgoedbeleggingen

Wij vestigen de aandacht op toelichting 1 bij de geconsolideerde tussentijdse financiële staten die het effect beschrijft van de onzekerheden die ontstaan zijn als gevolg van de coronaviruspandemie (COVID-19) op de waardering van de vastgoedbeleggingsportefeuille. De epidemie heeft het bedrijfsleven en de economische bedrijvigheid ernstig ontwricht en de onzekerheden die daardoor zijn ontstaan, hebben de schattingsonzekerheid met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingsportefeuille op balansdatum vergroot. Ons oordeel bevat geen voorbehoud met betrekking tot deze aangelegenheid.

Antwerpen, 12 juni 2020

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder⁶ van Ascencio CVA verklaart dat, voor zover hem bekend:

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

7. Informatie over toekomstgerichte verklaringen

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

8. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring per 30 juni 2020	7 augustus 2020
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2020	27 november 2020
Gewone algemene vergadering	31 januari 2021

⁶ Ascencio N.V. – Avenue Jean Mermoz 1 bte 4 – 6041 Gosselies – Ondernemingsnummer BE 0881.160.173

9. Informatiefiche

MAATSCHAPPELIJKE NAAM	ASCENCIO CVA
STATUUT	Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)
ADRES	Avenue Jean Mermoz 1, gebouw H, bus 4 – 6041 Gosselies
Tel.	+ 32 (71) 91 95 00
Fax	+ 32 (71) 34 48 96
E-mail	info@ascencio.be
INTERNETSITE	www.ascencio.be
RPR	Charleroi
ONDERNEMINGSNUMMER	BE 0881 334 476
OPRICHTINGSDATUM	10 mei 2006
ERKENNING ALS GVV	28 oktober 2014
DUUR	Onbepaalde
COMMISSARISSEN	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander
VASTGOEDDESKUNDIGE	Jones Lang LaSalle Cushman & Wakefield CBRE
AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR	30 september
MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL	39.575.910 EUR
AANTAL AANDELEN	6.595.985
NOTERING	Euronext Brussels
REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE	698 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	106
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en andere handelspanden

Voor meer inlichtingen:

Stéphanie VANDEN BROECKE

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

Michèle Delvaux

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

Vincent H. QUERTON

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

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

RECONCILIATIE VAN DE APM'S (ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN)

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

Hun definitie en toepassing kunt u vinden aan het einde van het Jaarverslag 2018/2019 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

		31/03/2020	31/03/2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	17.364	17.129
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	21.213	20.696
OPERATIONELE MARGE	= A / B	81,9%	82,8%

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		31/03/2020	31/03/2019
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		2.310	2.254
Interestkosten op leasingschulden (IFRS 16)		-58	-
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		153	158
Kosten van de kredietopening		11	17
Variatie in de reële waarde van de CAP		0	9
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	2.417	2.438
GEMIDDELTE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	259.303	251.054
GEMIDDELTE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= A*2 / B	1,86%	1,94%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2020	30/09/2019
Financiële schulden aan vaste rente		87.542	53.035
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		142.500	107.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		20.000	55.000
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	250.042	215.535
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		91.118	31.636
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	341.160	247.172
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	73,3%	87,2%

EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 275 leden die samen meer dan 450 miljard EUR aan activa beheren.

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

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

EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

		31/03/2020	31/03/2019
EPRA Earnings (000 EUR)		14.601	14.459
EPRA Earnings per share (EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	2,21	2,19
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	18,15%	17,24%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	16,83%	16,15%

		31/03/2020	30/09/2019
EPRA NAV (000 EUR)	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	356.585	376.827
EPRA NAV per share (EUR)		54,06	57,13
EPRA NNNAV (000 EUR)	EPRA NAV aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	344.120	361.205
EPRA NNNAV per share (EUR)		52,17	54,76
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	6,27%	6,15%
EPRA Topped-up NIY	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huuroordelen.	6,31%	6,21%
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	3,00%	2,91%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	31/03/2020	31/03/2019
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	5.355	11.635
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	9.246	2.824
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	11.622	907
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	41	133
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.398	2.792
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-20	-1.008
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	14.601	14.459
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	2,21	2,19

EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW)

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	345.301	363.124
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	52,35	55,05
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN	345.301	363.124
Toe te voegen :		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de orderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten :		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	10.402	12.800
(v.a) Uitgestelde belastingen	882	903
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen /Uit te sluiten :		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	356.585	376.827
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	54,06	57,13

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(000 EUR)	31/03/2020	30/09/2019
EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	356.585	376.827
Toe te voegen :	-12.465	-15.621
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-10.402	-12.800
(ii) Reële waarde van de schuld	-1.181	-1.918
(iii) Uitgestelde belastingen	-882	-903
EPRA NNAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	344.120	361.205
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NNAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	52,17	54,76

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

(000 EUR)	31/03/2020			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	373.384	293.647	31.050	698.081
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	373.384	293.647	31.050	698.081
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	9.335	18.221	1.045	28.601
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	382.719	311.868	32.095	726.682
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.690	19.137	1.959	46.786
Vastgoedkosten1 (-)	-889	-302	0	-1.191
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.801	18.835	1.959	45.595
Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen (+)	226	59	0	285
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	25.027	18.894	1.959	45.881
EPRA NIY (%)	6,48%	6,04%	6,10%	6,27%
EPRA TOPPED-UP NIY (%)	6,54%	6,06%	6,10%	6,31%

(000 EUR)	30/09/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	375.664	214.480	32.750	622.894
Activa bestemd voor verkoop (+)	847	0	0	847
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	0
VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	376.511	214.480	32.750	623.741
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	9.437	12.760	1.102	23.299
INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE	385.948	227.240	33.852	647.040
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.702	14.431	1.949	42.081
Vastgoedkosten1 (-)	-1.790	-528	0	-2.318
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	23.912	13.903	1.949	39.763
Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen (+)	352	72	0	424
GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	24.264	13.974	1.949	40.187
EPRA NIY (%)	6,20%	6,12%	5,76%	6,15%
EPRA TOPPED-UP NIY (%)	6,29%	6,15%	5,76%	6,21%

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	31/03/2020			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.225	157	0	1.381
Geschatte huurwaarde (GHW) v an totaal portefeuille	25.244	18.922	1.872	46.038
EPRA VACANCY RATE (%)	4,85%	0,83%	0,00%	3,00%

(000 EUR)	30/09/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.042	157	0	1.198
Geschatte huurwaarde (GHW) v an totaal portefeuille	25.143	14.145	1.926	41.214
EPRA VACANCY RATE (%)	4,14%	1,11%	0,00%	2,91%

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	31/03/2020	31/03/2019
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-3.850	-3.568
Met v erhuur v erbonden kosten	-74	-23
Recuperatie v an v astgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op v erhuurde gebouwen	-42	-39
Ov erige met v erhuur v erbonden inkomsten en uitgaven	6	-2
Technische kosten	-309	-510
Commerciële kosten	-151	-53
Kosten et taksen v an niet-v erhuurde goederen	-278	-225
Beheerkosten v astgoed	-794	-676
Andere v astgoedkosten	-119	-148
Algemene kosten v an de vennootschap	-2.097	-1.876
Andere operationele opbrengsten en kosten	10	-16
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-3.850	-3.568
Kosten et taksen v an niet-v erhuurde goederen	278	225
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-3.571	-3.343
BRUTOHUURINKOMSTEN	21.213	20.696
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	18,15%	17,24%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	16,83%	16,15%