

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2020-2021



Gereguleerde informatie

5 augustus 2021 - Onder embargo tot 17.40 u.

STIJGING VAN DE EPRA EARNINGS MET 7,6% NA IMPACT VAN DE CORONACRISIS

UITZICHT OP EEN DIVIDEND DAT MINSTENS VERGELIJKBAAR IS MET DAT VAN HET VORIGE BOEKJAAR

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten:** 34,64 miljoen EUR, een stijging met 5,2% (vóór impact van de coronacrisis)
- **Impact van de coronacrisis:** 1,33 miljoen EUR (3,8% van de huurinkomsten) in de eerste negen maanden van het boekjaar
- **EPRA Earnings:** 22,44 miljoen EUR, een stijging met 7,6% (na de impact van de coronacrisis)

RESULTATEN PER AANDEEL

- **EPRA Earnings:** 3,40 EUR per aandeel tegen 3,16 EUR per aandeel op 30 juni 2020
- **NAV EPRA:** 55,20 EUR per aandeel tegen 54,95 EUR per aandeel op 30 september 2020

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Waarde van de portefeuille (zonder IFRS 16)** 703 miljoen EUR, een stijging met 12,6 miljoen EUR tegenover 30/09/2020, ten gevolge van investeringen gedurende de eerste negen maanden (+ 9,3 miljoen EUR) en van de waardeverhoging als gevolg van de waarderingen door de vastgoeddeskundigen (+ 3,3 miljoen EUR)
- **Portefeuille met retailsectoraan de stadsrand, veerkrachtig, defensief en prestatiegericht:**
 - 41% van de huurgelden uit de voedingssector
 - 10% van de huurgelden uit de doe-het-zelfsector
 - 9% van de huurgelden uit de home-/decoratiesector
- **Bezettingsgraad:** 96,4% (tegen 97,7% op 30/09/2020)

FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuld ratio:**¹ 49,0% op 30 juni 2021
- **Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast:** 1,84% (stabiel in vergelijking met 30/09/2020)

¹ Schuld ratio berekend conform het KB van 28 april 2018 betreffende de GVV

Overzicht van de activiteiten

De resultaten van de eerste 9 maanden van het boekjaar 2020/2021 vertonen een belangrijke stijging van de huurinkomsten (+5,2%), vóór de impact van de gezondheids crisis veroorzaakt door COVID-19.

Deze mooie verbetering is het gevolg van de verwerving op 6 maart 2020, voor 85 miljoen EUR, van 5 voedingswinkels in het zuidoosten van Frankrijk die allemaal aan de Groep Casino verhuurd zijn, met jaarlijkse huurinkomsten van 4,6 miljoen EUR alsook van de verwerving op 15 maart 2021 van een winkelcomplex in Couillet (België) voor een bedrag van 6,38 miljoen EUR. Dankzij deze verwervingen is het aandeel van de voedingssector verder gestegen tot 41% van de huurgelden in de Ascencio-portefeuille.

Aanvankelijk werd het boekjaar gekenmerkt door een tweede sluitingsperiode van de niet-essentiële winkels in België (van 1 november tot 13 december 2020) en in Frankrijk (van 1 tot 27 november 2020). De gevolgen van deze tweede lockdown waren beperkter dan die van de eerste omdat meer handelszaken als essentieel werden beschouwd en dus mochten openblijven maar ook dankzij de flexibiliteit van het omnichannelaanbod van onze retailklanten. Op basis van de stand van de grotendeels afgeronde onderhandelingen op 30 juni 2021 bedraagen de gedeeltelijke kwijtscheldingen van de huur als gevolg van de sluiting van de winkels 726.000 EUR.

Het 3^{de} kwartaal van het boekjaar werd gekenmerkt door een derde sluitingsperiode van niet-essentiële winkels in België en in Spanje (april/mei/juni 2021) en in Frankrijk (april/mei 2021). Op 30 juni 2021 raamde Ascencio voorzichtig de gedeeltelijke kwijtscheldingen van huren ten gevolge van de sluiting van de winkels tijdens de derde golf op 787.000 EUR.

Op die datum had Ascencio met 100% van haar huurders in Spanje een overeenkomst gesloten.

In België werd een overeenkomst ondertekend met 100% van de huurders voor de verplichte eerste en tweede sluitingsronden en met 80% van de huurders voor de derde golf.

Ascencio heeft in Frankrijk met bijna 96% van de huurders een overeenkomst bereikt voor de eerste golf, met bijna 80% voor de tweede golf en wacht op de officiële bevestiging van de door de regering aangekondigde steunmaatregelen om haar onderhandelingen voor de derde golf te starten.

Ascencio schatte op 30 juni 2021 de impact van de coronacrisis voor de eerste negen maanden van het boekjaar op 1,33 miljoen EUR (hetzij 3,8% van de huurinkomsten) als gevolg van de gedeeltelijke kwijtschelding van huurgelden.

Deze pandemie heeft de veerkracht van de retailparken aangetoond en de prestaties van de voedingssector een boost gegeven. Retailparken zijn de meest populaire winkelformule gebleken voor de consument. Dankzij de grote open ruimtes en de gemakkelijke bereikbaarheid met de auto, hebben zij de bange consument gerustgesteld. Omdat de winkelruimte er groter is, hebben detailhandelaars zich ook gemakkelijker kunnen aanpassen aan de sociale afstandsmaatregelen. Tot slot is het retailparkformaat ook uitermate geschikt voor click & collect en voor retourzendingen die rechtstreeks via de verkooppunten gebeuren, zodat retailers er hun omnichannel-aanbod gemakkelijk kunnen ontplooiën.

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2021

Evolutie van de portefeuille sinds 30/09/2020

Op 30 juni 2021 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 703,1 miljoen EUR (zonder IFRS 16), tegen 690,5 miljoen EUR op 30 september 2020.

(000 EUR)	30/06/2021	30/09/2020
STAND PRIMO BOEKJAAR (ZONDER IFRS 16)	690.481	622.894
Verwervingen	9.314	88.106
Overdrachten	0	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	3.306	-20.520
STAND ULTIMO BOEKJAAR (ZONDER IFRS 16)	703.100	690.481
IFRS 16 - gebruiksrecht van de terreinen	7.099	7.159
TOTAL VASTGOEDBELEGGINGEN	710.199	697.639

Investeringen tijdens de eerste 9 maanden:

Ascencio verwierf op 15 maart 2021 voor 6,38 miljoen EUR een winkelcomplex dat bestaat uit een supermarkt en 4 kleinere aanpalende winkelunits om haar vastgoedexpertise op de site van Couillet Bellefleur te vervolledigen.

Deze supermarkt wordt uitgebaat door Carrefour Market by Groupe Mestdagh en levert al vele jaren excellent operationele prestaties op een uitstekend gevestigde vastgoedlocatie. De investering vond plaats tegen de marktwaarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald.



In dit kwartaal heeft Ascencio ook de bouw afgerond van een nieuwe winkelruimte van 1.504 m² voor Maisons du Monde in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk). De nieuwe winkel heeft eind juni 2021 zijn deuren geopend.



Ascencio heeft ook de uitbreiding van de Auto 5-vestiging in Jemappes (België) voltooid en de door Decathlon gebruikte winkelunit in Châtelineau (België) opgesplitst om er een winkel Cultura in onder te brengen.



Naast de bovengenoemde investeringen heeft Ascencio een handelshuurovereenkomst getekend met de keten 4MURS, die een winkel heeft geopend in het retailpark Les Portes du Sud in Chalon-sur-Saône (Frankrijk).

De start van de bouwwerken in Messancy (België), die bestaan uit een nieuwe look voor de gevel van het retailpark, is gepland voor augustus 2021.



Bezettingsgraad

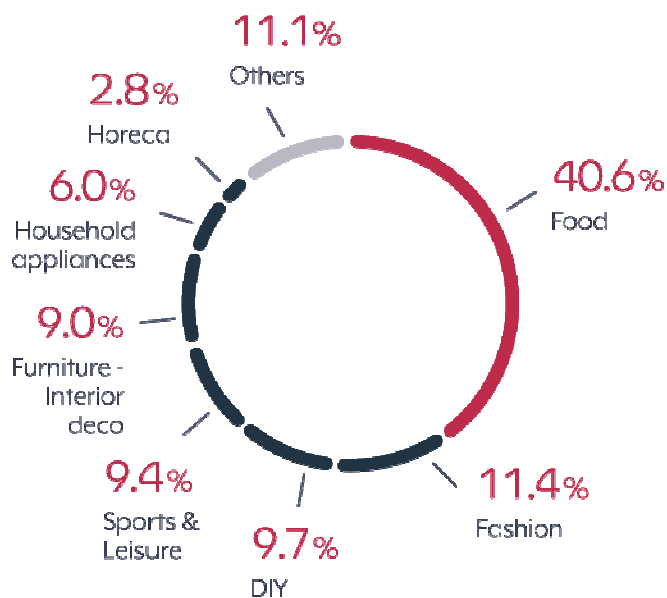
Op 30 juni 2021 bedraagt de bezettingsgraad 96,4%.

Geografische spreiding

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is op 30 juni 2021 is als volgt:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
Belgie	387.723	378.266 53,8%	25.638	95,0%	6,61%
Frankrijk	315.612	296.034 42,1%	19.513	99,6%	6,18%
Spanje	29.770	28.800 4,1%	1.538	83,1%	5,17%
TOTAAL	733.105	703.100 100%	46.689	98,0%	6,37%

Verdeling naar activiteitensector van de huurinkomsten (op jaarbasis):



Geconsolideerde resultaten van de eerste 9 maanden en van het 3^{de} kwartaal van het boekjaar 2020/2021

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/06/2021	30/06/2020
HUURINKOMSTEN	34.639	32.926
Met verhuur verbonden kosten	-1.328	-2.409
<i>Waardeverminderingen op handelsvorderingen</i>	-12	-362
<i>Kwijtschelding van de huren COVID 19</i>	-1.316	-2.047
Niet doorgefactureerde huurlasten	-17	-56
VASTGOEDRESULTAAT	33.294	30.461
Vastgoedkosten	-2.684	-2.214
Algemene kosten	-3.096	-2.991
Overige operationele opbrengsten en kosten	2	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	27.517	25.267
Operationele winstmarge (*)	79,4%	76,7%
Financiële opbrengsten	0	-
Netto interestkosten	-4.379	-3.823
Overige financiële kosten	-316	-247
Belastingen	-383	-353
EPRA EARNINGS	22.438	20.844
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-41
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.306	-19.177
Overig resultaat op de portefeuille	-	-
Resultaat op de portefeuille	3.306	-19.219
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	4.337	412
Uitgestelde belastingen	-170	135
Belastingen op resultaat verkoop	0	0
Exit Tax	0	0
NETTORESULTAAT	29.911	2.172
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	3,40	3,16
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	4,53	0,33
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijde 10 tot 14.

Voornamelijk door de impact van de verwerving van de 5 Casino-supermarkten op 6 maart 2020 stijgen de **huurinkomsten** met 5,2% en bedragen 34,64 miljoen EUR tegenover 32,93 miljoen EUR voor de eerste 9 maanden van het vorige boekjaar.

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

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/06/2021		30/06/2020	
België	18.747	54%	19.228	58%
Frankrijk	14.423	42%	12.232	37%
Spanje	1.469	4%	1.465	4%
TOTAAL	34.639	100%	32.926	100%

Rekening houdend met de eerder vermelde kwijtschelding van huurgelden omwille van de coronacrisis (1,3 miljoen EUR) en de waardeverminderingen op handelsvorderingen (12.000 EUR), bedraagt het **vastgoedresultaat 33,3 miljoen EUR** (+9,3% ten opzichte van 30 juni 2020).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 27,5 miljoen EUR (25,3 miljoen EUR op 30 juni 2020), een verbetering met 8,9%.

De interestkosten, waarin de kasstromen uit rente-afdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 4,38 miljoen EUR. De stijging (met +0,6 miljoen EUR) ten opzichte van dezelfde periode van het vorige boekjaar is toe te schrijven aan de schuldfinanciering voor de verwerving van de 5 Casino-supermarkten.

De **gemiddelde kost van de schuldenlast²** (marges en kost van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) bedraagt 1,84% (stabiel ten opzichte van 30 juni 2020).

Dankzij de invoering van het rente-afdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio³** van de Groep momenteel 84% en zal deze op basis van de huidige schuldratio gedurende de vier volgende boekjaren hoger liggen dan 70%.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse panden bedragen de **EPRA Earnings** op 30 juni 2021 22,44 miljoen EUR, een stijging met 7,6% ten opzichte van 30 juni 2020.

De **EPRA Earnings per aandeel** bedraagt 3,40 EUR (3,16 EUR per aandeel op 30 juni 2020), een stijging met 7,6%.

Niet-monetaire bestanddelen **van de resultatenrekening** bedragen

- + 4,34 miljoen EUR door een stijging van de reële waarde van de rente-afdekkingsinstrumenten;
- + 3,31 miljoen EUR, zijnde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- - 0,17 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Per 30 juni 2021 vertoont de vastgoedportefeuille een waardestijging van EUR 3,3 miljoen, voornamelijk als gevolg van de groeiende behoefte in de vastgoedmarkt aan activa in de voedingssector en dankzij de bewezen veerkracht van retailparken.

Gelet op deze niet-monetaire bestanddelen bedraagt het **nettoresultaat** op 30 juni 2021 29,9 miljoen EUR, tegenover 2,17 miljoen EUR op 30 juni 2020.⁴

² Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 10 tot 14.

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

⁴ De resultaten op 30 juni 2020 werden beïnvloed door niet-monetaire bestanddelendie hoofdzakelijk verband houden met de waardevermindering op de gebouwen van Ascencio die bij het begin van de pandemie werd vastgesteld door de deskundigen.

Geconsolideerde balans per 30 juni 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/06/2021	30/09/2020
ACTIVA	727.735	713.716
Vastgoedbeleggingen	710.199	697.639
Overige vaste activa	2.342	1.506
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	2.889	7.441
Kas en kasequivalenten	4.728	4.710
Overige vlottende activa	7.576	2.420
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	727.735	713.716
Eigen vermogen	354.963	349.130
Langlopende financiële schulden	292.643	293.738
Overige langlopende verplichtingen	11.306	14.656
Uitgestelde belastingen	1.002	832
Kortlopende financiële schulden	55.111	42.494
Overige kortlopende verplichtingen	12.709	12.866

Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel

(000 EUR)	30/06/2021	30/09/2020
Totaal aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAV IFRS	53,82	52,93
NAV EPRA	55,20	54,95

Vooruitzichten

Hoewel de impact van de coronacrisis reëel is geweest in de eerste negen maanden van het boekjaar en reëel zal blijven tot het einde van het boekjaar 2020/2021, versterken de goede prestaties van de portefeuille het investeringsbeleid en de strategie van Ascencio.

De lopende vaccinatiecampaagnes zouden voor de retailsector een verbetering met zich moeten meebrengen.

De pandemie heeft de ontwikkeling van de verkoop via diverse kanalen bij de klanten van Ascencio zeker aangewakkerd; het retailsegment aan de stadsrand is duidelijk aangepast gebleken aan de flexibiliteit van deze strategie.

Ascencio zal blijven profiteren van de uitstekende relaties met haar detailhandelaars.

Deze troeven en het vooruitzicht op een economisch herstel zullen de groei in het retailsegment bevorderen en de aandacht opeisen van de financiële sector.

Gezien de goede resultaten tijdens de eerste negen maanden en de prestaties van haar portefeuille is Ascencio van mening, zonder belangrijke onverwachte gebeurtenissen, een dividend minstens vergelijkbaar met dat van vorig boekjaar te kunnen uitkeren.

Financiële kalender

Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2021	25 november 2021
Gewone algemene vergadering	31 januari 2022

Voor meer inlichtingen:

Vincent H. QUERTON
Chief Executive Officer
Tel.: +32 (0)71.91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

Aurore ANBERGEN
Head of IR, marketing & communication
Tel.: +32 (0)71.91.95.23
aurore.anbergen@ascencio.be

Valentin LEBRUN
Financial Controller
Tel.: +32 (0)71.91.95.00
valentin.lebrun@ascencio.be

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 2019/2020 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

		30/06/2021	30/06/2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	27.517	25.267
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	34.639	32.926
OPERATIONELE MARGE	= A / B	79,4%	76,7%

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		30/06/2021	30/06/2020
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		4.293	3.736
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		271	184
Kosten van de kredietopening		39	20
Variatie in de reële waarde van de CAP		0	0
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	4.602	3.939
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	333.112	285.660
GEMIDDELDE KOSTPRIJS VAN DE SCHULDENLAST	= (A x 4/3) / B	1,84%	1,84%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/06/2021	30/09/2020
Financiële schulden aan vaste rente		96.775	87.029
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		180.500	180.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		10.000	0
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	287.275	267.529
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		53.304	61.498
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	340.579	329.027
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	84,3%	81,3%

EPRA

De EPRA (European Public Real Estate Association) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 280 leden die samen meer dan 670 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

		30/06/2021	30/09/2020
EPRA NRV (000 EUR)	EPRA NRV gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	383.321	391.816
EPRA NRV per share (000 EUR)		58,11	59,40
EPRA NTA (000 EUR)	EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, het geen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	353.316	362.445
EPRA NTA per share (000 EUR)		53,57	54,95
EPRA NDV (000 EUR)	EPRA NDV vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	342.674	347.657
EPRA NDV per share (000 EUR)		51,95	52,71
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	3,77%	2,48%

		30/06/2021	30/06/2020
EPRA Earnings (000 EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	22.438	20.844
EPRA Earnings per share (EUR)		3,40	3,16
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.	20,56%	23,26%
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.	19,62%	22,27%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/06/2021	30/06/2020
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	29.911	2.172
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	-7.473	18.672
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-3.306	19.177
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	41
(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	-4.337	-412
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	170	-135
(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)	22.438	20.844
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	3,40	3,16

EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW)

In oktober 2019 heeft EPRA de nieuwe 'Best Practice Recommendation (BPR)' gepubliceerd die van toepassing zijn voor boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2020. Twee indicatoren, EPRA NAV en EPRA NNAV, zijn vervangen door drie nieuwe: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV).

- De EPRA NRV is bedoeld om de waarde weer te geven die nodig is om een pand opnieuw op te bouwen en gaat ervan uit dat er geen verkoop van activa plaatsvindt;
- De EPRA NTA streeft ernaar de materiële activa van een onderneming weer te geven en gaat ervan uit dat entiteiten activa verwerven en vervreemden, waardoor bepaalde niveaus van onvermijdelijke latente belastingen tot stand komen;
- De EPRA NDV is bedoeld om de waarde voor de aandeelhouders weer te geven die verband houdt met de vervreemding van bedrijfsactiva, met de vereffening van latente belastingen als gevolg; de vereffening van financiële instrumenten en bepaalde andere aanpassingen worden berekend naar de volledige omvang van de verplichtingen, na aftrek van de daaruit voortvloeiende belastingen.

Om vergelijkbaar te zijn en de continuïteit met de gepubliceerde gegevens van vorig jaar te waarborgen, zullen de oude EPRA NAV- en EPRA NAVVV-indexen, berekend overeenkomstig de BPR Guidelines uit november 2016, ook tijdens het boekjaar 2020/2021 worden voorgesteld, naast de drie nieuwe indicatoren die zijn berekend overeenkomstig de BPR Guidelines van oktober 2019.

30/06/2021					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS	344.169	344.169	344.169	344.169	344.169
Toe te voegen /Uit te sluiten :					
(i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	344.169	344.169	344.169	344.169	344.169
Uit te sluiten :					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.002	1.002		1.002	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	8.146	8.146		8.146	
Toe te voegen :					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-1.495		-1.495
(xi) Real estate transfer tax	30.005	0			
EPRA NAV	383.321	353.316	342.674	353.316	342.674
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)	58,11	53,57	51,95	53,57	51,95

30/09/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS	349.130	349.130	349.130	349.130	349.130
Toe te voegen /Uit te sluiten :					
(i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	349.130	349.130	349.130	349.130	349.130
Uit te sluiten :					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	832	832		832	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.483	12.483		12.483	
Toe te voegen :					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-1.473		-1.473
(xi) Real estate transfer tax	29.371	0			
EPRA NAV	391.816	362.445	347.657	362.445	347.657
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)	59,40	54,95	52,71	54,95	52,71

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/06/2021			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.355	70	312	1.737
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.229	19.035	1.812	46.076
EPRA VACANCY RATE (%)	5,37%	0,37%	17,23%	3,77%

(000 EUR)	30/09/2020			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	976	157	0	1.132
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	24.884	18.995	1.784	45.664
EPRA VACANCY RATE (%)	3,92%	0,82%	0,00%	2,48%

EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/06/2021	30/06/2020
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-7.122	-7.659
Met verhuur verbonden kosten	-1.328	-2.409
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-50	-61
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	33	5
Technische kosten	-675	-330
Commerciële kosten	-123	-171
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-327	-328
Beheerkosten vastgoed	-1.369	-1.162
Andere vastgoedkosten	-190	-222
Algemene kosten van de vennootschap	-3.096	-2.991
Andere operationele opbrengsten en kosten	2	10
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-7.122	-7.659
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	327	328
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-6.795	-7.331
BRUTOHUURINKOMSTEN	34.639	32.926
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	20,56%	23,26%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	19,62%	22,27%