



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



Gereguleerde informatie

4 maart 2021 - Onder embargo tot 17.40 u

MOOIE PRESTATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP BASIS VAN STEVIGE FUNDAMENTELE SECTORKENMERKEN

BEDRIJFSRESULTAAT

- **Huurinkomsten** van 11,6 miljoen EUR, een stijging met 11,1% (vóór de impact van de coronacrisis)
- **Impact van de coronacrisis** van 0,9 miljoen EUR, schatting op basis van het eerste kwartaal van het boekjaar
- **EPRA Earnings** van 7,1 miljoen EUR, een lichte daling met 1,8% (na de impact van de coronacrisis)

RESULTAAT PER AANDEEL

- **NAV EPRA:** 55,83 EUR per aandeel tegen 54,95 EUR per aandeel op 30/09/2020
- **EPRA Earnings:** 1,08 EUR per aandeel tegen 1,10 EUR per aandeel op 31/12/2019

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Stabiele reële waarde:** 690,1 miljoen EUR tegenover 690,5 miljoen EUR op 30/09/2020
- **Veerkrachtige en defensieve portefeuille:**
 - 40% van de huurgelden uit de voedingssector
 - 9% van de huurgelden uit de doe-het-zelfsector
- **Bezettingsgraad:** 97,3% tegen 97,7% op 30/09/2020

FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuldratio**¹ van 47,6% op 31/12/2020 tegenover 48,7% op 30/09/2020
- **Gemiddelde kost van de schuldenlast:** 1,87% op 31/12/2020 tegenover 1,84% op 30/09/2020

¹ Schuldratio berekend overeenkomstig het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

Overzicht van de activiteiten

Sinds het begin van de pandemie, bijna een jaar geleden, hebben supermarkten en retailparken laten zien dat zij tegen de gezondheids crisis bestand zijn.

De voedingssector heeft niet geleden onder de crisis, de supermarkten zijn de hele tijd open gebleven. Zij halen profijt uit de sluiting van de horecasector en van de beperking van hun activiteiten.

In de retailparks werd de commerciële activiteit snel hervat met een inhaalbeweging van het consumentenverbruik, na de sluiting van niet-essentiële winkels in het voorjaar van 2020 en in november 2020. De retailhandel aan de stadsrand had in de ogen van de consument immers een coronaproof profiel. De cliënten voelen er zich veilig door de ruime parkeermogelijkheden in openlucht en de relatief grote oppervlaktes van de handelszaken.

Het boekjaar 2020/2021 van Ascencio begon op 1 oktober 2020.

In de loop van het 1^{ste} kwartaal zijn de huurinkomsten gestegen met 11,1% (vóór de impact van de coronacrisis) dankzij de verwerving begin maart 2020 van 5 Casino-supermarkten in het zuidoosten van Frankrijk.

Het 1^{ste} kwartaal van het boekjaar werd gekenmerkt door een tweede sluitingsperiode van niet-essentiële winkels in België (van 1 tot 30 november 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 zoals doe-het-zelfzaken, tuincentra, drogisterijen mochten openblijven. Met uitzondering van de horeca, speel- en sportzalen (en in België ook de contactberoepen) konden de handelszaken eind november 2020 hun deuren opnieuw openen.

Dankzij de versterking van voedingspoot in de portefeuille in 2020 (39,6% van de huurinkomsten) en de opening van doe-het-zelfzaken en tuincentra (9,3% van de huurinkomsten) is slechts 40% van de huurinkomsten getroffen door de sluitingen van de maand november (tegen 60% voor de periode van het voorjaar 2020) en dit ook nog gedurende een kortere periode (1 maand tegenover 2). In Spanje bleven de winkels bovendien open gedurende het volledige 4^{de} kwartaal van 2020.

Zoals tijdens de 1^{ste} lockdown is Ascencio besprekingen begonnen met de detailhandelaars waarvan de winkels werden gesloten en de activiteit zwaar werd getroffen. Op heden,

- is op 30 september 2020 rekening gehouden met de volledige impact van de 1^{ste} lockdown.
- 50% van de onderhandelingen voor de 2^{de} lockdown zijn afgerond.

Momenteel zijn in België en Frankrijk nog alleen een paar sectoren zoals horeca, speelzalen en fitnesszaken (die 2% vertegenwoordigen van de jaarlijkse huurinkomsten) verplicht gesloten. Een groot deel van de klanten uit Ascencio's horecaportefeuille zijn echter ketens die nu op afhaalbasis werken.

Bovendien, de maatregel die in Frankrijk genomen werd om met ingang van 31 januari 2021 winkelcentra met een oppervlakte van 20.000 m² heeft geen gevolgen gehad voor de Franse portefeuille van Ascencio.

Op 31/12/2020 raamde Ascencio de gedeeltelijke kwijtscheldingen van huren ten gevolge van de sluiting van de winkels tijdens het 4^{de} kwartaal van 2020 voorzichtig op 881.000 EUR.

Vastgoedportefeuille per 31 december 2020

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is op 31 december 2020 (zonder rekening te houden van IFRS 16) stabiel met 690,1 miljoen EUR.

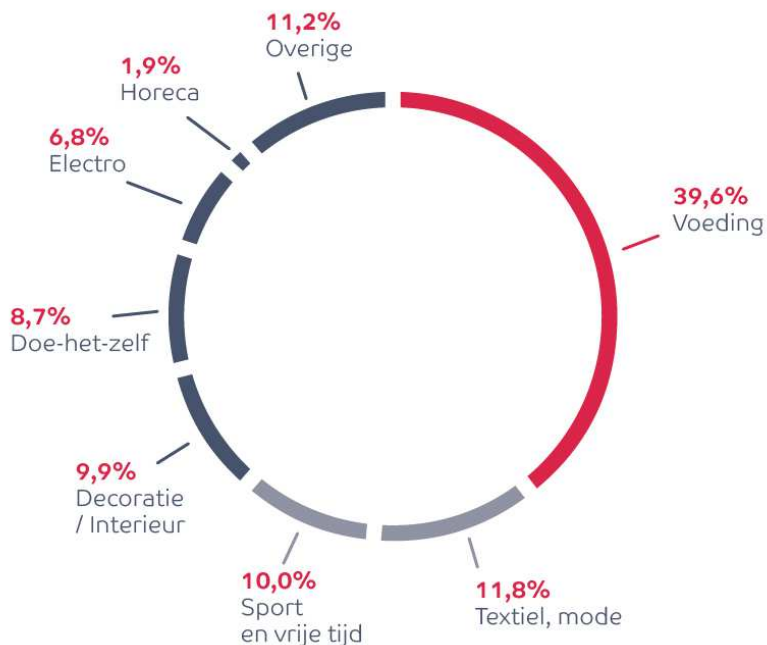
(000 EUR)	31/12/2020	30/09/2020
STAND PRIMO BOEKJAAR	690.481	622.894
Verwervingen	909	88.106
Overdrachten	0	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	-1.337	-20.520
STAND ULTIMO BOEKJAAR	690.053	690.481

Investerings:

In het 1^{ste} kwartaal heeft Ascencio in het retailpark van Chalon-sur-Saône (Frankrijk) de bouw verdergezet van een nieuwe winkelruimte van 1.504 m² voor Maisons du Monde. Het einde van de werken is gepland voor begin april 2021.

Ascencio is ook begonnen met de bouw van een uitbreiding van de Auto 5-vestiging in Jemappes (België).

Verdeling naar activiteitensector van de huurinkomsten (op jaarbasis):



Bezettingsgraad

Op 31 december 2020 bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille 97,3% tegenover 97,7% op 30 september 2020.

Geconsolideerd resultaat van het 1^{ste} kwartaal van het boekjaar 2020/2021

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	Q1 van 30/09/2020 tot 31/12/2020	Q1 van 30/09/2019 tot 31/12/2019
HUURINKOMSTEN	11.595	10.435
Met verhuur verbonden kosten	-886	-48
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	6	25
VASTGOEDRESULTAAT	10.715	10.411
Vastgoedkosten	-837	-834
Algemene kosten van de vennootschap	-1.021	-1.044
Overige operationele opbrengsten en kosten	0	1
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.857	8.535
Operationele marge (*)	76,4%	81,8%
Financiële inkomsten	0	0
Netto interestkosten	-1.459	-1.072
Andere financiële kosten	-104	-93
Belastingen	-170	-113
EPRA EARNINGS	7.124	7.258
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-41
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.337	347
Ander portefeuilleresultaat	0	0
Resultaat op de portefeuille	-1.337	305
Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	151	5.009
Exit taks	0	0
Uitgestelde belastingen en belastingen op winst bij verkoop	44	-47
NETTORESULTAAT	5.982	12.526
(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijde 8 en 12.		
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	1,08	1,10
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	0,91	1,90
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985

Ten gevolge van de verwerving op 6 maart 2020 van 5 Casino-supermarkten stijgen de huurinkomsten in het 1^{ste} kwartaal met 11,1% en bedragen 11,59 miljoen EUR (zonder rekening te houden met de impact van de coronacrisis) tegenover 10,43 miljoen EUR in het vorig boekjaar.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	31/12/2020		31/12/2019	
België	6.299	54%	6.416	61%
Frankrijk	4.806	41%	3.532	34%
Spanje	490	4%	487	5%
TOTAAL	11.595	100%	10.435	100%

De met de verhuur verbonden kosten zijn fors gestegen en bedragen 886 KEUR, tegen 48 KEUR in het voorgaande boekjaar, niet beïnvloed door de coronacrisis. Deze kosten omvatten:

- enerzijds de waardeverminderingen op handelsvorderingen ten belope van 5.000 EUR (tegen 48.000 EUR op 31 december 2019);
- anderzijds, de kwijtschelding van huurgelden voor bepaalde huurders uit de non-foodsector ten belope van 881.000 EUR als gevolg van de sluiting van de niet-essentiële winkels.

Na de impact van de kwijtscheldingen van de huurgelden door de coronacrisis en de waardeverminderingen op vorderingen bedroeg het **vastgoedresultaat** 10,71 miljoen EUR (+2,9% ten opzichte van 31 december 2019).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 8,86 miljoen EUR (8,53 miljoen EUR op 31 december 2019). De **operationele marge**² bedraagt 76,4%.

De **interestkosten (zonder rekening te houden met de impact van IFRS 16)**, waarin de kasstroom uit renteafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 1,43 miljoen EUR (1,07 miljoen EUR op 31 december 2019). De stijging (+0,36 miljoen EUR) ten opzichte van dezelfde periode van het vorige boekjaar is toe te schrijven aan de schuldfinanciering voor de verwerving in maart 2020 van 5 Casino-supermarkten.

De **gemiddelde kost van de schuldenlast**² (marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) bedraagt 1,87% (tegen 1,84% in 2019/2020).

Dankzij het gevoerde renteafdekkingsbeleid bedraagt de afdekkingsratio van de Groep momenteel 83,3% en zal deze op basis van de financiële schuldenlast per 31 december 2020 tot in september 2025 hoger liggen dan 70%.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse activa bedragen de **EPRA Earnings** 7,12 miljoen EUR, een lichte daling met 1,8% ten opzichte van 31 december 2019, als gevolg van de huurkwijtscheldingen door de sluiting in november 2020 van niet-essentiële winkels in België en Frankrijk.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen blijft stabiel (-0,2% of -1,3 miljoen EUR).

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten is positief met 0,15 miljoen EUR.

Het **nettoresultaat** bedraagt 5,98 miljoen EUR, tegenover 12,53 miljoen EUR op 31 december 2020.

² Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijde 8 en 12.

Geconsolideerde balans op 31 december 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/12/2020	30/09/2020
ACTIVA	707.393	713.716
Vastgoedbeleggingen	697.180	697.639
Andere vaste activa	1.498	1.506
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	3.310	7.441
Kas en kasequivalenten	2.843	4.710
Andere vlottende activa	2.562	2.420
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	707.393	713.716
Eigen vermogen	355.112	349.130
Langlopende financiële schulden	285.822	293.738
Andere langlopende verplichtingen	14.804	14.656
Uitgestelde belastingen	787	832
Kortlopende financiële schulden	42.332	42.494
Andere kortlopende verplichtingen	8.536	12.866

Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 december 2020

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 31 december 2020.

Vooruitzichten

De volgende elementen zullen de vooruitzichten voor het boekjaar 2020/2021 beïnvloeden:

- De financiële en operationele wendbaarheid van de detailhandelaars in de portefeuille van Ascencio om de aanpassing van hun bedrijfsmodel verder te zetten en te versnellen als gevolg van de pandemie en de digitalisering van de sector in de richting van een omnichannelstrategie.

De 1^{ste} lockdown van de handelszaken heeft duidelijk aangetoond dat de detailhandel aan de stadsrand en de voedingssector ontegenzeggelijk de retailsegmenten zijn die het meest geschikt zijn voor deze wendbaarheid, in vergelijking met winkels in de binnenstad en in shoppingcentra.

- De evolutie van de pandemie en eventuele nieuwe sluitingsperiodes van niet-essentiële winkels.
- De goede prestaties van de degelijke en veerkrachtige vastgoedportefeuille van Ascencio, die dan ten volle zal profiteren van de huurprijzen van de in maart 2020 gerealiseerde investeringen in de voedingssector.
- Macro-economische onzekerheden die sommige huurders zwaar kunnen treffen en de reële waarde van de Ascencio-portefeuille beïnvloeden.
- Het vermogen van Ascencio om investeringsopportuniteiten te grijpen die zich kunnen voordoen als gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoed- en financiële markten.

Financiële kalender

Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2021	11 juni 2021
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2021	5 augustus 2021
Jaarresultaten per 30 september 2021	25 november 2021
Gewone algemene vergadering	31 januari 2022 om 14.30 u

Voor meer inlichtingen:

Michèle DELVAUX

Chief Financial Officer
Tel : +32 (0)71.91.95.00
michele.delvaux@ascencio.be

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer
Tel : +32 (0)71 91.95.00
vincent.querton@ascencio.be

Aurore ANBERGEN

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

Stéphanie VANDEN BROECKE

Secretary General & General Counsel
Tel : +32 (0)71.91.95.00
stephanie.vandenbroecke@ascencio.be

Reconciliatie van de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven) en de EPRA-indicatoren

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).

1. Operationele marge

		31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	8.857	8.535
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	11.595	10.435
OPERATIONELE MARGE	= A / B	76,4%	81,8%

2. Gemiddelde kost van de schuldenlast

(000 EUR)		31/12/2020	31/12/2019
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		1.431	1.072
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		81	77
Kosten van de kredietopening		12	5
Variatie in de reële waarde van de CAP		0	0
TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	1.523	1.154
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	326.068	243.575
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST	= Ax4/B	1,87%	1,90%

3. Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/12/2020	30/09/2020
Financiële schulden aan vaste rente		86.781	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		0	0
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE	= A	267.281	267.529
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		53.687	61.498
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	320.968	329.027
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	83,3%	81,3%

4. Prestatie-indicatoren volgens het EPRA-referentiestelsel

4.1 Kerncijfers

		31/12/2020	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.	398.072	391.816
EPRA NRV per share (000 EUR)		60,35	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.	368.231	362.445
EPRA NTA per share (000 EUR)		55,83	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.	353.309	347.657
EPRA NDV per share (000 EUR)		53,56	52,71
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	2,84%	2,48%

		31/12/2020	31/12/2019
EPRA Earnings (000 EUR)	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	7.124	7.258
EPRA Earnings per share (EUR)		1,08	1,10
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.	23,61%	18,21%
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.	23,14%	17,79%

4.2 EPRA Earnings

(000 EUR)	31/12/2020	31/12/2019
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	5.982	12.526
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	1.142	-5.267
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1.337	-347
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	41
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-151	-5.009
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-44	47
(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)	7.124	7.258
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	1,08	1,10

4.3 NAV EPRA Metrics

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).

- 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.
- EPRA NTA gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.
- 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.

Om vergelijkbaar te zijn en de continuïteit met de gepubliceerde gegevens van vorig jaar te waarborgen, zullen de oude EPRA NAV- en EPRA NAVVV-indicatoren, 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.

31/12/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap onder IFRS	355.112	355.112	355.112	355.112	355.112
Toe te voegen /Uit te sluiten:					
(i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	355.112	355.112	355.112	355.112	355.112
Uit te sluiten:					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	787	787		787	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.332	12.332		12.332	
Toe te voegen:					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-1.803		-1.803
(xi) Real estate transfer tax	29.840	0			
EPRA NAV	398.072	368.231	353.309	368.231	353.309
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)	60,35	55,83	53,56	55,83	53,56

30/09/2020					
(000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap 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

4.4 EPRA vacancy rate

(000 EUR)	31/12/2020				30/09/2020			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.142	157	0	1.299	976	157	0	1.132
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	24.894	19.060	1.771	45.724	24.884	18.995	1.784	45.664
EPRA VACANCY RATE (%)	4,59%	0,82%	0,00%	2,84%	3,92%	0,82%	0,00%	2,48%

4.5 EPRA cost ratios

(000 EUR)	31/12/2020	31/12/2019
ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-2.738	-1.900
Met verhuur verbonden kosten	-886	-48
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2	19
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	8	6
Technische kosten	-194	-166
Commerciële kosten	-32	-99
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-54	-44
Beheerkosten vastgoed	-490	-406
Andere vastgoedkosten	-67	-118
Algemene kosten van de vennootschap	-1.021	-1.044
Andere operationele opbrengsten en kosten	0	1
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-2.738	-1.900
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	54	44
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-2.683	-1.856
BRUTOHUURINKOMSTEN	11.595	10.435
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	23,61%	18,21%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	23,14%	17,79%