

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2019-2020



Gereguleerde informatie

7 augustus 2020 - Onder embargo tot 17.40 u.

DE KWALITEIT EN GROEI VAN DE PORTEFEUILLE, VERSTERKT DOOR DE GOEDE PRESTATIES VAN DE VOEDINGSSECTOR, HEBBEN DE IMPACT VAN DE GEZONDHEIDSCRISIS OP DE RESULTATEN WETEN TE BEPERKEN.

OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten** : 32,93 miljoen EUR, een stijging met 5,7%
- **EPRA Earnings** van 20,84 miljoen EUR, daalt met -4,9%

RESULTATEN PER AANDEEL

- **EPRA Earnings** : 3,16 EUR per aandeel (3,32 EUR per aandeel op 30 juni 2019)
- **NAV EPRA** : 53,85 EUR per aandeel (56,02 EUR per aandeel op 30 juni 2019)

VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Waarde van de portefeuille** : 691 miljoen EUR (zonder IFRS 16)
- **Geografische spreiding** van de portefeuille :
 - 54% in België
 - 42% in Frankrijk
 - 4% in Spanje
- **Overwicht van de voedingssector** : 40% van de huidige huurinkomsten.
- **Bezettingsgraad** : 98,0% (tegen 96,6% op 30/09/2019)

FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuldratio**¹ van 49,5% op 30 juni 2020

¹ Schuldratio berekend conform het KB van 28 juli 2018 betreffende de GVV.

Synthese van de activiteiten gedurende de eerste 9 maanden en impact van Covid-19 op de resultaten

Het boekjaar kende een eerste halfjaar in een gunstige context, met op 6 maart 2020 de aankondiging van een belangrijke investering, meer bepaald de overname voor 85 miljoen EUR van 5 voedingswinkels in het zuidoosten van Frankrijk, die allemaal verhuurd zijn aan de groep Casino.

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 30/06/2020. Deze investering, die voor 100% met schulden werd gefinancierd, genereert huurinkomsten van 4,6 miljoen EUR en verhoogt de huren van lopende huurcontracten van 42,4 miljoen EUR per jaar op 30/09/2019 tot 47,3 miljoen EUR op 30/06/2020.

Sinds half maart 2020, heeft de gezondheids crisis in verband met Covid-19 de stillegging van handelszaken opgelegd, met uitzondering van de voedingssector en enkele winkels voor basisbehoeften.

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.

De gezondheids crisis 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.

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. Aan huurders van niet-voedingswinkels die sterk door de crisis zijn getroffen heeft Ascencio voorgesteld de huurbetalingen van april en mei te spreiden en/of de huur gedeeltelijk kwijt te schelden. Huurders die niet of slechts in zeer geringe mate werden getroffen, hebben echter geen beroep kunnen doen op deze begeleidingsmaatregelen. Dit is met name het geval voor voedings- en enkele winkels voor basisbehoeften die open bleven tijdens de lockdown.

In België en Spanje heeft Ascencio vandaag overeenkomsten gesloten met al haar huurders die niet actief zijn in de voedingssector. In Frankrijk werden reeds overeenkomsten gesloten met ongeveer 40% van de huurders. Behoudens belangrijke onvoorziene omstandigheden en op basis van de gesloten overeenkomsten en de nog aan de gang zijnde onderhandelingen oordeelt Ascencio dat de impact van de coronacrisis op de huurinkomsten voor het boekjaar EUR 2 miljoen zal bedragen, wat overeenkomt met het bedrag van de gedeeltelijke kwijtscheldingen voor een aantal huurders van de huren voor april en mei 2020. Per 30 juni 2020 werd voor dit bedrag een voorziening aangelegd.

De gezondheids crisis heeft tevens de moeilijkheden blootgelegd van bepaalde winkelketens, die nu onder de WCO staan of al failliet zijn verklaard.

De kwaliteit van de ligging van de gebouwen van Ascencio maakt het mogelijk om de impact van deze huurders in moeilijkheden op de resultaten van ons bedrijf sterk te beperken. Met uitzondering van 6 locaties hebben alle huurders die onder een WCO-procedure vallen in het kader van hun continuïteitsplan besloten om de winkels in de onze portefeuille te blijven uitbaten. Zo gaan 4 van de 5 winkels van Orchestra uit de portefeuille van Ascencio verder met hun activiteiten. Van de Brantano-winkels is er slechts één eigendom van Ascencio. Voor de 6 winkels die zeker of waarschijnlijk zullen sluiten schat Ascencio het verlies aan huurinkomsten op 0,5 miljoen EUR. Deze winkelunits worden reeds opnieuw te huur aangeboden.

In de eerste 9 maanden van het boekjaar zijn de huurinkomsten met 5,7% gestegen, dankzij de verwerving van 5 Casino-supermarkten en bedragen 32,93 EUR, een stijging met 1,76 miljoen EUR.

De kwijtschelding van de huren ten gevolge van de gezondheids crisis (2,04 miljoen EUR) en de waardeverminderingen op onbetaalde handelsvorderingen (0,36 miljoen EUR) hebben evenwel het positieve effect van deze verhoging per 30 juni 2020 tenietgedaan.

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 beperkt in het halfjaar van het lopende boekjaar haar uitgaven tot werkzaamheden die niet kunnen worden uitgesteld.

Met een schuldratio van 49,5% op 30/06/2020, kan Ascencio in de huidige context een solide balans voorleggen. De Vennootschap beschikt over kredietopeningen ten bedrage van 338,5 miljoen EUR, waarvan slechts 10 miljoen EUR vervalt in de komende 22 maanden en al verlengd. 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.

Vastgoedportefeuille per 30 juni 2020

Evolutie van de portefeuille sinds 30/09/2019

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 30 juni 2020 (zonder IFRS 16) 691,3 miljoen EUR, tegen 622,8 miljoen EUR op 30 september 2019.

(000 EUR)	30/06/2020	30/09/2019
STAND PRIMO BOEKJAAR (ZONDER IFRS 16)	622.894	619.029
Verwervingen	87.615	10.427
Overdrachten	0	-5.316
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-847
Variaties in de reële waarde	-19.177	-399
STAND ULTIMO BOEKJAAR (ZONDER IFRS 16)	691.332	622.894
IFRS 16 - gebruiksrecht van de terreinen	7.174	0
TOTAL VASTGOEDBELEGGINGEN	698.506	622.894

Investeringen in de loop van het eerste negen maanden van het boekjaar :

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 uitgbaat 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 30/06/2020.

Bezettingsgraad

Op 30 juni 2020 bedraagt de bezettingsgraad 98,0%.

Geografische spreiding

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is op 30 juni 2020 als volgt :

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
België	378.478	369.251 53,4%	26.168	97,0%	6,91%
Frankrijk	309.864	291.351 42,1%	19.188	99,2%	6,19%
Spanje	31.764	30.730 4,4%	1.959	100,0%	6,17%
TOTAAL	720.106	691.332 100%	47.315	98,0%	6,57%

Spreiding naar sector

De verdeling van de jaarlijkse huurovereenkomsten per activiteitensector van onze huurders is als volgt :

Voeding	39,6%
Kleding/mode	12,1%
Vrije tijd	10,6%
Doe-het-zelf	9,4%
Meubelen - Decoratie	8,4%
Huishoudelektro	6,9%
Horeca	2,8%
Overige	10,1%
Totaal	100%

Deze verdeling per sector levert met het gegeven van de gezondheidscrisis een defensief profiel op.

Ook tijdens de crisis zijn de activiteiten in de voedingsdistributie verdergezet; deze sector vertegenwoordigt 39,6% van de jaarlijkse contractuele huurprijzen 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.

De doe-het-zelfsector en de elektro- en multimediasector vormen ook een belangrijke basis voor de portefeuille met 16,3% van de jaarlijkse huurinkomsten. Deze sectoren hebben betrekkelijk weinig geleden onder de crisis.

Bovendien, commerciële 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.

Geconsolideerde resultaten van de eerste 9 maanden en van het 3^{de} kwartaal van het boekjaar 2019/2020

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/06/2020	30/06/2019
HUURINKOMSTEN	32.926	31.162
Met verhuur verbonden kosten	-2.409	-58
Niet doorgefactureerde huurlasten	-56	-18
VASTGOEDRESULTAAT	30.461	31.086
Vastgoedkosten	-2.214	-2.474
Algemene kosten	-2.991	-2.749
Overige operationele opbrengsten en kosten	10	80
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	25.267	25.943
Operationele winstmarge (*)	76,7%	83,3%
Financiële opbrengsten	-	-
Netto interestkosten	-3.823	-3.330
Overige financiële kosten	-247	-299
Belastingen	-353	-394
EPRA EARNINGS	20.844	21.920
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	963
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19.177	-1.215
Overig resultaat op de portefeuille	-	-
Resultaat op de portefeuille	-19.219	-252
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	412	-5.296
Uitgestelde belastingen	135	-158
Belastingen op resultaat verkoop	0	0
Exit Tax	0	1.129
NETTORESULTAAT	2.172	17.342
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	3,16	3,32
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	0,33	2,63
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985

(*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 9 tot 12.

Als gevolg van de overname van 5 voedingssupermarkten Casino op 6 maart 2020, **huurinkomsten** stijgen met 5,7% en bedragen 32,93 miljoen EUR tegenover 31,16 miljoen EUR voor de eerste 9 maanden van het vorige boekjaar.

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

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/06/2020		30/06/2019	
België	19.228	58%	19.054	61%
Frankrijk	12.232	37%	10.669	34%
Spanje	1.465	4%	1.439	5%
TOTAAL	32.926	100%	31.162	100%

Rekening houdend met de eerder vermelde kwijtschelding van huurgelden omwille van de coronacrisis (2,0 miljoen EUR) en de waardeverminderingen op vorderingen (0,4 miljoen EUR), bedraagt het **vastgoedresultaat 30,5 miljoen EUR** (-2,0% ten opzichte van 30 juni 2019).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt de **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 25,3 miljoen EUR (25,9 miljoen EUR op 30 juni 2019), een daling met -2,6%.

De **netto interestkosten**, met inbegrip van de kasstromen gegenereerd door de renteafdekkingsinstrumenten, bedragen 3,82 miljoen EUR. De stijging met 0,5 miljoen EUR ten opzichte van dezelfde periode van het vorige boekjaar is toe te schrijven aan de financiering van de 5 Casino-supermarkten.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast²** (marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) bedraagt 1,84% (tegen 1,90% op 30 juni 2019).

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio³** van de Groep momenteel 81% en zal deze op basis van de huidige schuld ratio gedurende de 4 volgende boekjaren hoger liggen dan 70%.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse panden bedraagt de **EPRA Earnings** op 30 juni 2020 20,84 miljoen EUR, een daling met -4,9% ten opzichte van 30 juni 2019.

De **EPRA Earnings per aandeel** bedraagt 3,16 EUR (3,32 EUR/per aandeel op 30 juni 2019), een daling met -4,9%.

Niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- + 0,41 miljoen EUR als gevolg van een stijging van de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten;
- - 19,18 miljoen EUR zijnde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- + 0,14 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Op 30 juni 2020, de vastgoedportefeuille noteerde een waardevermindering van EUR 19,2 miljoen EUR als 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 registratierechten⁴;
- anderzijds is bij ongewijzigde samenstelling een waardevermindering van de portefeuille met 2,2% (-13,5 miljoen EUR), vastgesteld door onze vastgoeddeskundigen, als gevolg van de coronacrisis voor de niet-voedingsretail sectoren en de waardering van deze activa (kapitalisatierentevoet, ERV).

Gelet op deze niet-monetaire bestanddelen bedraagt het **nettoresultaat** 2,17 miljoen EUR op 30 juni 2020 tegenover 17,34 miljoen EUR op 30 juni 2019.

² Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 9 tot 12.

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 waarderinggrondslagen 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).

Geconsolideerde balans per 30 juni 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/06/2020	30/09/2019
ACTIVA	715.092	635.806
Vastgoedbeleggingen	698.506	622.894
Overige vaste activa	1.549	1.736
Activa bestemd voor verkoop	0	847
Handelsvorderingen	4.845	4.107
Kas en kasequivalenten	3.400	4.650
Overige vlottende activa	6.792	1.573
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	715.092	635.806
Eigen vermogen	342.042	363.124
Langlopende financiële schulden	319.152	165.742
Overige langlopende verplichtingen	14.388	14.689
Uitgestelde belastingen	768	903
Kortlopende financiële schulden	26.137	81.430
Overige kortlopende verplichtingen	12.605	9.918

Netto Actief Waarde (NAW) per aandeel

(000 EUR)	30/06/2020	30/09/2019
Totaal aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAV IFRS	51,86	55,05
NAV EPRA	53,85	57,13

Vooruitzichten

De kwaliteit en de diversificatie van de vastgoedportefeuille van Ascencio, zowel op geografisch en sectoraal vlak als op dat van de huurders vormen een stevige en veerkrachtige basis voor toekomstige resultaten. Deze aanpak wordt nog verstevigd door de strategische wil om het marktaandeel in de voedingssector - van oudsher defensiever - op minimum 25% te behouden.

Zonder belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, zou in het laatste kwartaal het EPRA-resultaat hoger moeten liggen dan in het vierde kwartaal van vorig jaar, dankzij de 1,17 miljoen EUR huurinkomsten van de 5 Casino-supermarkten die begin maart 2020 werden overgenomen.

Daarom, zonder belangrijke onvoorziene omstandigheden en op basis van haar huidige vastgoedportefeuille, verwacht Ascencio dat de resultaten voor het boekjaar 2019/2020 zullen leiden tot de uitkering van een brutodividend vergelijkbaar met het dividend over het voorbije boekjaar.

Financiële kalender

Jaarresultaten per 30 september 2020	27 november 2020
Gewone algemene vergadering	31 januari 2021

Voor meer inlichtingen:

Stéphanie VANDEN BROECKE

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

Michèle DELVAUX

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

Vincent H. QUERTON

Chief Executive Officer
Tél : +32 (0) 71.91.95.00
vincent.querton@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 2018/2019 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio (www.ascencio.be).

Operationele marge

		30/06/2020	30/06/2019
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	25.267	25.943
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	32.926	31.162
OPERATIONELE MARGE	= A / B	76,7%	83,3%

Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		30/06/2020	30/06/2019
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		3.736	3.330
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		184	240
Kosten van de kredietopening		20	26
Variatie in de reële waarde van de CAP		0	15
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD	= A	3.939	3.610
GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE	= B	285.660	253.894
GEMIDDELDE KOSTPRIJS VAN DE SCHULDENLAST	= (A x 4/3) / B	1,84%	1,90%

Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/06/2020	30/09/2019
Financiële schulden aan vaste rente		87.275	53.035
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		165.500	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	272.775	215.535
TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE		65.308	31.636
TOTALE FINANCIËLE SCHULD	= B	338.083	247.172
AFDEKKINGSRATIO	= A / B	80,7%	87,2%

EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 260 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

		30/06/2020	30/09/2019
EPRA NAV	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.	355.197	376.827
EPRA NAV per share		53,85	57,13
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	2,13%	2,91%
		30/06/2020	30/06/2019
EPRA Earnings	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	20.844	21.920
EPRA Earnings per share		3,16	3,32
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.	23,26%	16,75%
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.	22,27%	16,04%

EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/06/2020	30/06/2019
IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING	2.172	17.342
CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN	18.672	4.577
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	19.177	1.215
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	41	-963
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(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	-412	5.296
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-135	-971
(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)	20.844	21.920
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)	3,16	3,32

EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW)

(000 EUR)	30/06/2020	30/09/2019
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	342.042	363.124
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	51,86	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	342.042	363.124
Toe te voegen :		
(i) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten :		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.388	12.800
(v.a) Uitgestelde belastingen	768	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)	355.197	376.827
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)	53,85	57,13

EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/06/2020			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	818	157	0	975
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	24.949	18.960	1.846	45.755
EPRA VACANCY RATE (%)	3,28%	0,83%	0,00%	2,13%

(000 EUR)	30/09/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.042	157	0	1.198
Geschatte huurwaarde (GHW) van 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)	30/06/2020	30/06/2019
ADMINISTRatieve/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN	-7.659	-5.219
Met verhuur verbonden kosten	-2.409	-58
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-61	-36
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	18
Technische kosten	-330	-842
Commerciële kosten	-171	-58
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-328	-221
Beheerkosten vastgoed	-1.162	-1.064
Andere vastgoedkosten	-222	-289
Algemene kosten van de vennootschap	-2.991	-2.749
Andere operationele opbrengsten en kosten	10	80
EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-7.659	-5.219
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	328	221
EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)	-7.331	-4.998
BRUTOHUURINKOMSTEN	32.926	31.162
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	23,26%	16,75%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)	22,27%	16,04%