

## FINANCIËEL HALFJAARVERSLAG VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER EERSTE SEMESTER VAN HET BOEKJAAR 2020/2021



### Gereguleerde informatie

11 juni 2021 - Onder embargo tot 17.40 u.

## GROEI VAN DE HUURINKOMSTEN UITZICHT OP DIVIDEND GELIJK AAN DAT VAN VORIG BOEKJAAR

### OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten** van 23,15 miljoen EUR, een stijging met 9,1% (vóór coronacrisis impact)
- **Coronacrisis impact** van 0,67 miljoen EUR (2,9% van de huurinkomsten) in het 1<sup>ste</sup> semester van het boekjaar
- **EPRA Earnings** van 15,24 miljoen EUR, een stijging met 4,4% (na coronacrisis impact)

### GEGEVENS PER AANDEEL

- **EPRA Earnings**: 2,31 EUR per aandeel, een stijging met 4,4%
- **NAV EPRA** : 53,63 EUR per aandeel tegen 54,95 EUR op 30/09/2020

### VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Waarde van de portefeuille (zonder IFRS 16)** : 699 miljoen EUR, een stijging met 8 miljoen EUR tegenover 30/09/2020, ten gevolge van investeringen in het 1<sup>ste</sup> semester
- **Stabiele reële waarde van de bestaande portefeuille**
- **Portefeuille met retailwinkels aan de stadsrand, veerkrachtig en defensief:**
  - 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**: 96,0% (tegen 97,7% op 30/09/2020)

### FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuld ratio**<sup>1</sup> van 50,0% op 31/03/2021
- **Gemiddelde kost van de schuldenlast**: 1,85% tegen 1,86% op 31/03/2020

<sup>1</sup> Schuld ratio berekend overeenkomstig het KB van 28 april 2018 betreffende de GVV.

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. Voorstelling .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Beheerverslag over de halfjaarlijkse toestand.....</b>	<b>3</b>
2.1. Synthese van de activiteiten gedurende het 1 <sup>ste</sup> semester van het boekjaar .....	3
2.2. Geconsolideerd resultaat van het 1 <sup>ste</sup> semester van het boekjaar 2020/2021 .....	5
2.3. Geconsolideerde balans op 31 maart 2021 .....	7
2.4. Vastgoedportefeuille .....	8
2.5. Geconsolideerde gegevens per aandeel .....	12
2.6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 maart 2021 .....	12
2.7. Voornaamste risico's en onzekerheden.....	12
2.8. Vooruitzichten en impact van de coronacrisis .....	12
<b>3. Verslag van de vastgoeddeskundigen .....</b>	<b>13</b>
3.1. Vastgoeddeskundigen .....	13
3.2. Expertrapport .....	14
<b>4. Ascencio op de beurs .....</b>	<b>17</b>
4.1. Ontwikkeling van de slotkoers en van de intrinsieke waarde .....	17
4.2. Betaald dividend .....	17
4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2021 .....	17
<b>5. Verkorte geconsolideerde financiële overzichten .....</b>	<b>18</b>
5.1. Geconsolideerde balans op 31 maart 2021 .....	18
5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2021 .....	20
5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	22
5.4. Geconsolideerd mutatie-overzicht van het eigen vermogen.....	23
5.5. Toelichtingen bij de verkorte geconsolideerde financiële overzichten .....	24
TOELICHTING 1 Algemene informatie en boekhoudkundige methodes .....	24
TOELICHTING 2 Bronnen van onzekerheid en boekhoudkundige beoordeling van de coronacrisis .....	24
TOELICHTING 3 Sectorale informatie .....	25
TOELICHTING 4 Vastgoedbeleggingen.....	25
TOELICHTING 5 Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten .....	28
TOELICHTING 6 Financiële schulden.....	29
TOELICHTING 7 Financiële instrumenten .....	29
TOELICHTING 8 Overige langlopende financiële verplichtingen.....	31
TOELICHTING 9 Nettoresultaat per aandeel.....	31
TOELICHTING 10 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluitingsdatum op 31/03/2021 .....	31
5.6. Verslag van de commissaris .....	32
<b>6. Verklaring van de verantwoordelijke personen .....</b>	<b>33</b>
<b>7. Informatie over toekomstgerichte verklaringen .....</b>	<b>33</b>
<b>8. Financiële kalender .....</b>	<b>33</b>
<b>9. Informatiefiche .....</b>	<b>34</b>
<b>Reconciliatie van de APM's (Alternatieve Prestatiemaatstaven).....</b>	<b>35</b>
<b>EPRA .....</b>	<b>36</b>

## 1. Voorstelling

Ascencio CVA is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") die gespecialiseerd is in vastgoed aan de stadsrand en de voedingssector.

Haar vastgoedportefeuille bestaat op dit ogenblik uit 106 gebouwen, verspreid over België, Frankrijk en Spanje die goed zijn voor 46,5 miljoen EUR huurinkomsten op jaarbasis. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2021 bedraagt 699 miljoen EUR.

Een tiental activiteitensectoren zijn vertegenwoordigd, zij het met een overwicht van de voedingssector (41% van de jaarlijkse huurinkomsten) en de doe-het-zelfsector (10% van de jaarlijkse huurinkomsten), met winkelketens uit groepen zoals Casino, Mestdagh Groep, 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 2021 bedraagt haar beurskapitalisatie 312 miljoen EUR (koers van het aandeel op deze datum: 47,35 EUR).

## 2. Beheerverslag over de halfjaarlijkse toestand

### 2.1. Synthese van de activiteiten gedurende het 1<sup>ste</sup> semester van het boekjaar

#### Gestegen resultaten

De resultaten van het 1<sup>ste</sup> semester 2020/2021 vertonen een belangrijke stijging (+9,1%) van de huurinkomsten, 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.

Dankzij deze verwerving is het aandeel van de voedingssector nog gestegen tot 41% van de huurgelden in de Ascencio-portefeuille.

#### De coronacrisis

Sinds het begin van de pandemie hebben de handelszaken aan de stadsrand en de voedingssector zich weten staande te houden:

- 1) De voedingssector heeft tijdens deze crisis bijzonder goed gepresteerd met een omzetsijging, gestimuleerd door telewerk en de sluiting van de horecasector.
- 2) De retailhandel aan de stadsrand wist zich om meerdere redenen te handhaven, met name:
  - Het was er 'coronasafe': retailparken bleken plekken te zijn waar de klanten zich zeker voelden door het aspect 'shoppen in de openlucht', de toegankelijkheid, de ruime parkeermogelijkheden en de grootte van de winkels die er gevestigd zijn;
  - 'Essentiële' winkels mochten openblijven en dat zijn voornamelijk handelszaken die aanwezig zijn in de winkelruimtes aan de stadsrand;

Bijgevolg ging de herneming van het aantal bezoekers daar sneller.

De tweede golf van de pandemie in november 2020 leidde tot een nieuwe sluitingsperiode voor niet-essentiële winkels in België (van 1 tot 30 november 2020) en in Frankrijk (van 1 tot 27 november 2020). Deze golf had ook een impact in Spanje.

De gevolgen van deze tweede lockdown waren beperkter dan die van de eerste omdat meer handelszaken als essentieel werden beschouwd en dus mochten openblijven.

Dankzij haar blootstelling aan de diverse sectoren werd slechts 40% van de inkomsten van Ascencio beïnvloed door de sluitingen van november (tegen 60% in het voorjaar van 2020) en gedurende een kortere periode (1 maand tegenover 2 maanden tijdens de eerste golf). In Spanje bleven de winkels van Ascencio bovendien gedeeltelijk geopend gedurende het volledige 4<sup>de</sup> kwartaal van 2020.

Zoals tijdens de 1<sup>ste</sup> lockdown is Ascencio doelgerichte, individuele besprekingen begonnen met elke detailhandelaar waarvan de winkels werden gesloten en de activiteit zwaar werd getroffen.

Op 31 maart 2021 had Ascencio een overeenkomst gesloten met bijna 80% van haar huurders in België en Spanje voor de sluitingsperiodes tussen oktober 2020 en maart 2021. In Frankrijk werd in afwachting van de evaluatie van de aangekondigde maatregelen van de overheid een overeenkomst gesloten met ongeveer 40% van de huurders.

Ascencio schatte op 31/03/2021 de impact van de coronacrisis op de huurinkomsten voor het 1<sup>ste</sup> semester op 0,67 miljoen EUR (hetzij 2,9% van huurinkomsten) als gevolg van de gedeeltelijke kwijtschelding van huurgelden.

## 2.2. Geconsolideerd resultaat van het 1<sup>ste</sup> semester van het boekjaar 2020/2021

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020
<b>Huurinkomsten</b>	<b>23.146</b>	<b>21.213</b>
Met verhuur verbonden kosten	-662	-74
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-17	-36
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>22.467</b>	<b>21.103</b>
Vastgoedkosten	-1.752	-1.651
Algemene kosten	-2.112	-2.097
Overige operationele opbrengsten en kosten	1	10
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>18.604</b>	<b>17.364</b>
<b>Operationele winstmarge (*)</b>	<b>80,4%</b>	<b>81,9%</b>
Financiële opbrengsten	-	-
Netto interestkosten	-2.901	-2.310
Overige financiële kosten	-212	-191
Belastingen	-253	-261
<b>EPRA Earnings</b>	<b>15.238</b>	<b>14.601</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-41
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	143	-11.622
Overig resultaat op de portefeuille	-	-
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>143</b>	<b>-11.664</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	3.763	2.398
Uitgestelde belastingen	-28	20
Belastingen op resultaat verkoop	-	-
Exit Tax	-	-
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>19.115</b>	<b>5.355</b>

(\*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 35 tot 40.

De **huurinkomsten** van het eerste semester van het boekjaar, vóór coronacrisis impact, zijn met 9,1% gestegen tegenover het eerste semester van het boekjaar 2019/2020 en bedragen 23,15 miljoen EUR.

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

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	31/03/2021		31/03/2020	
België	12.556	54%	12.811	60%
Frankrijk	9.611	42%	7.426	35%
Spanje	980	4%	976	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>23.146</b>	<b>100%</b>	<b>21.213</b>	<b>100%</b>

De met de verhuur verbonden kosten zijn fors gestegen en bedragen 0,66 miljoen EUR, tegen 0,07 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar. Deze lasten omvatten

- enerzijds, het netto saldo van de waardeverminderingen en afboekingen op handelsvorderingen, dat op 31/03/2021 gelijk is aan 0 (tegenover een last van 0,74 miljoen EUR voor het vorige boekjaar);
- anderzijds, de kwijtschelding van huurgelden voor bepaalde huurders uit de non-foodsector ten belope van 0,67 miljoen EUR als gevolg van de sluiting van de niet-essentiële winkels.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 22,47 miljoen EUR, (+ 6,5% ten opzichte van 31 maart 2020).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt de **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 18,60 miljoen EUR (17,36 miljoen EUR voor het eerste semester van het vorige boekjaar). De operationele marge bedraagt 80,4%.

De **netto interestkosten**, met inbegrip van de kasstromen gegenereerd door de renteafdekkingsinstrumenten, bedragen 2,90 miljoen EUR op 31 maart 2021 (2,31 miljoen EUR op 31 maart 2020). De stijging (+ 0,59 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 schuldenlast**<sup>2</sup> is stabiel bij 1,85% (marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten, commissie voor niet-gebruik van kredieten en upfrontfees inbegrepen) ten opzichte van het eerste semester van het boekjaar 2019/2020 (1,86%).

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio**<sup>3</sup> van de Groep momenteel 83,7% en zal deze op basis van het niveau financiële schuldenlast op 31 maart 2021 gedurende de 4 volgende boekjaren hoger liggen dan 70%.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse activa bedragen de **EPRA Earnings** 15,24 miljoen EUR op 31 maart 2021, een verbetering met 4,4% ten opzichte van 31 maart 2020.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is globaal gezien stabiel voor het 1<sup>ste</sup> semester (+0,14 miljoen EUR).

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten steeg met 3,76 miljoen EUR.

Het **geconsolideerde nettoresultaat** van het eerste semester van het boekjaar bedraagt 19,11 miljoen EUR, tegenover 5,35 miljoen EUR op 31 maart 2020.

---

<sup>2</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 35 tot 40.

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

### 2.3. Geconsolideerde balans op 31 maart 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
<b>ACTIVA</b>	<b>721.089</b>	<b>713.716</b>
Vastgoedbeleggingen	705.822	697.639
Overige vaste activa	2.240	1.506
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Handelsvorderingen	2.729	7.441
Kas en kasequivalenten	2.618	4.710
Overige vlottende activa	7.680	2.420
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>721.089</b>	<b>713.716</b>
Eigen vermogen	344.169	349.130
Langlopende financiële schulden	292.687	293.738
Overige langlopende verplichtingen	11.937	14.656
Uitgestelde belastingen	860	832
Kortlopende financiële schulden	58.213	42.494
Overige kortlopende verplichtingen	13.223	12.866

#### Activa

Op 31 maart 2021 bedragen de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 705,8 miljoen EUR. Zij vertegenwoordigen 98,0 % van het geconsolideerde actief, waarvan

- 376,7 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 293,2 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 28,8 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje;
- 7,1 miljoen EUR voor de gebruiksrechten van terreinen (IFRS 16).

#### Passiva

De financiële schulden (lange- en kortetermijschulden) bedragen 350,9 miljoen EUR (tegenover 336,2 miljoen op 30 september 2020).

De stijging van de financiële schulden is het gevolg van de dividendbetaling over het vorige boekjaar begin februari 2021 en van de schuldfinanciering van de investeringen in de eerste 6 maanden van het boekjaar.

De financiële schulden zijn ingedeeld volgens zes types financieringen:

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
Roll over bankkredieten	261.500	262.600
Thesauriebewijzen	47.000	41.000
Medium term note	30.500	20.000
Investeringskredieten	4.356	5.017
Financiële leasing	350	410
Leasingschulden (IFRS 16)	7.194	7.205
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>350.900</b>	<b>336.232</b>

Op 31/03/2021 beschikt Ascencio bij haar banken over 338,5 miljoen EUR aan roll-overkredieten die kunnen worden gebruikt onder de vorm van vaste voorschotten. Het niet-gebruikte saldo van die lijnen bedraagt 77,0 miljoen EUR.

Op 31 maart 2021 zijn de vervaldagen van de roll-overkredieten bij de banken als volgt:

- 2020/2021 : -
- 2021/2022 : 32,0 miljoen EUR
- 2022/2023 : 73,5 miljoen EUR
- 2023/2024 : 42,5 miljoen EUR
- 2024/2025 : 85,0 miljoen EUR
- 2025/2026 : 67,5 miljoen EUR
- 2026/2027 : 38,0 miljoen EUR

Momenteel heeft Ascencio reeds 78% van haar kredieten die vervallen in 2021/2022 verlengd.

De omloop aan thesauriebewijzen bedraagt 47 miljoen EUR op 31/03/2021. 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 en in januari 2021 heeft Ascencio Medium Term Notes op lange termijn uitgegeven voor een totaalbedrag van 30,5 miljoen EUR.

De overige langetermijnschulden van 11,9 miljoen EUR (30 september 2020: 14,7 miljoen EUR) bestaan hoofdzakelijk uit de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten (9,5 miljoen EUR tegenover 12,5 miljoen EUR op 30 september 2020).

De geconsolideerde schuldratio bedraagt 50,0% op 31 maart 2021, tegenover 48,7% op 30 september 2020.

## 2.4. Vastgoedportefeuille

Ascencio bezit op 31 maart 2021 een portefeuille met 106 gebouwen, gelegen in België, Frankrijk en Spanje, waarvan de reële waarde 699 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 (%)	Brutorendement (%)
België	386.364	376.691 54,1%	25.681	96,4%	6,65%
Frankrijk	310.774	291.404 41,8%	19.266	99,2%	6,20%
Spanje	29.770	28.800 4,1%	1.538	83,3%	5,17%
<b>TOTAAL</b>	<b>726.908</b>	<b>696.895 100%</b>	<b>46.485</b>	<b>96,0%</b>	<b>6,39%</b>



## Investerings in de loop van het eerste semester

Ascencio verwierf op 15 maart 2021 in Couillet (België) een winkelcomplex dat bestaat uit een supermarkt en 4 kleinere aanpalende winkelunits.

Deze supermarkt wordt uitgebaut door Carrefour Market by Groupe Mestdagh en levert al vele jaren uitstekende operationele prestaties op een uitstekend gevestigde vastgoedlocatie.

Met deze overname heeft Ascencio het boegbeeld van de Bellefleursite in Couillet verworven en versterkte zij haar positie zowel in de regio als in het retailpark, dat sinds de opening een groot commercieel succes is en op aanhoudende belangstelling van talrijke winkelketens mag rekenen.

Deze investering ligt in de lijn van de strategie van Ascencio; daarmee is ook de blootstelling van Ascencio aan zowel de voedingssector als aan de sector van retailparken toegenomen. Het totaalbedrag van de investering bedraagt 6,38 miljoen EUR en vond plaats tegen de marktwaarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald.



In het 1<sup>ste</sup> kwartaal heeft Ascencio in het retailpark van Chalon-sur-Saône (Frankrijk) de bouw verdergezet van een nieuwe winkelruimte van 1.504 m<sup>2</sup> voor Maisons du Monde. De werken werden in april 2021 beëindigd en op het eind juni 2021 zal de nieuwe winkel van Maisons du Monde openen.



Ascencio heeft tevens de uitbreiding van de Auto 5-vestiging in Jemappes (België) afgerond.



### **Desinvesteringen tijdens het boekjaar:**

In het eerste semester waren er geen desinvesteringen.

### **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 96,0% op 31 maart 2021, een lichte daling ten opzichte van 30 september 2020 (97,7%).

Als gevolg van het vertrek van Worten in Valencia (4.000 m<sup>2</sup>) daalde de bezettingsgraad van de Spaanse portefeuille; de Belgische en Franse portefeuilles bleven redelijk stabiel. Het vertrek van deze winkelketen is toe te schrijven aan de gedeeltelijke overname van de activiteiten in Spanje door MediaMarkt. Ter herinnering, Ascencio verhuurde 3 winkelunits aan Worten, met name in Valencia, Madrid en Barcelona.

MediaMarkt neemt de huur van de winkeloppervlakte in Barcelona over. Worten behoudt haar vestiging in Madrid als enig contactpunt met haar klanten voor de dienst na verkoop; de vestiging in Valencia wordt gesloten.

Ondanks de verbreking van de huurovereenkomst is het rendement gegarandeerd tot juni 2022 door een contractuele verbrekingsvergoeding. Rekening houdend met het gedegen niveau van de verhuuractiviteiten zou het mogelijk moeten zijn om in deze periode en vóór de eindvervaldag een huurder te vinden; onderhandelingen hierover zijn reeds in een gevorderd stadium.

Er valt overigens een aanzienlijke activiteit qua beheer van de gehele portefeuille waar te nemen. Momenteel zijn er meerdere onderhandelingen aan de gang met kandidaat-detailhandelaars.

## Verdeling van de portefeuille op 31 maart 2021

Spreiding naar sector (1)		Geografische spreiding (1)	
Handelspanden	99,4%	België	53,9%
Overige	0,6%	• Wallonië	44,1%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	• Vlaanderen	7,0%
		• Brussel	2,8%
		Frankrijk	42,0%
		Spanje	4,1%
		<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>

(1) Uitgedrukt op basis van de reële waarde

Spreiding naar sector (2)		Belangrijkste huurders (2)	
Voeding	40,6%	Casino	10,1%
Kleding/mode	11,4%	Groupe Mestdagh	9,3%
Doe-het-zelf	9,7%	Grand Frais	8,9%
Vrije tijd	9,4%	Carrefour	6,3%
Meubelen - Decoratie	9,0%	Brico	5,5%
Huishoudelektro	6,0%	Decathlon	3,2%
Horeca	2,8%	Krefel	2,0%
Overige	11,1%	Hubo	2,0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	Delhaize	1,9%
		Orchestra	1,5%
		Overige	49,3%
		<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

(2) Uitgedrukt op basis van de geïnde huurgelden

Per 31 maart 2021 is de voedingsdistributiesector goed voor 40,6% van de huurinkomsten van Ascencio. Door de kwaliteit van de ligging van haar vestigingen, 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.

Vooral 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. Sinds 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 ook één Aldi-supermarkt.

In België is Ascencio eigenaar van 41 supermarkten, waarvan er

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

## 2.5. Geconsolideerde gegevens per aandeel

AANTAL AANDELEN	31/03/2021	31/03/2020	30/09/2020
<b>Gemiddeld gewogen aantal aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
<b>Totaal aantal bestaande aandelen</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>	<b>6.595.985</b>
<b>RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>			
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)	31/03/2021	31/03/2020	30/09/2020
<b>EPRA Earnings (EUR)</b>	<b>2,31</b>	<b>2,21</b>	<b>4,46</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>2,90</b>	<b>0,81</b>	<b>1,40</b>
<b>NAV (NAV of Net Asset Value) (000 EUR)</b>			
NAV (NAV of Net Asset Value) (000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020	30/09/2020
<b>NAV per aandeel (EUR)</b>	<b>52,18</b>	<b>52,35</b>	<b>52,93</b>
Aanpassingen:			
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	860	882	832
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	8.720	10.402	12.483
<b>NAV EPRA (000 EUR)</b>	<b>353.749</b>	<b>356.586</b>	<b>362.445</b>
<b>NAV EPRA per aandeel (EUR)</b>	<b>53,63</b>	<b>54,06</b>	<b>54,95</b>

## 2.6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31 maart 2021

De coronacrisis duurt ook na de afsluiting van de halfjaarjaarrekening voort, met opnieuw een impact op de activiteiten van de non-food en op de niet-essentiële handelszaken.

## 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 2019-2020. 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 coronavirus leidt tot periodes van verplichte tijdelijke sluitingen van niet-essentiële handelszaken en zorgt momenteel voor onzekerheid omtrent de impact van deze crisis op de resultaten van het boekjaar 2020/2021 (zie punt 2.8. hieronder).

## 2.8. Vooruitzichten en impact van de coronacrisis

Tijdens het 1<sup>ste</sup> semester van 2020/2021 had de coronacrisis een reële impact die zich zal doorzetten tot het einde van het boekjaar. Het succes van de lopende vaccinatiecampagne zou voor de retailsector een zekere verbetering met zich moeten meebrengen.

Deze 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 en de flexibiliteit van deze strategie.

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 in het 1<sup>ste</sup> semester en de prestaties van haar portefeuille is Ascencio van mening, zonder belangrijke onverwachte gebeurtenissen, een dividend te kunnen uitkeren, gelijk aan dat van vorig boekjaar.

### **3. Verslag van de vastgoeddeskundigen**

#### **3.1. Vastgoeddeskundigen**

De trimestriële waardebeoordeling 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 Kevin Van de Velde;
- Cushman & Wakefield (Neuilly-sur-Seine, Frankrijk), vertegenwoordigd door de heer Patrice Roux;
- Jones Lang LaSalle Expertises (Parijs, Frankrijk), vertegenwoordigd door de heer Christophe Adam;
- 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. Expertrapport



Brussel, 31 maart 2021

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 m<sup>2</sup>.

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 2021 een investeringswaarde heeft van :

**728.737.000 EUR**

**(Zevenhonderd achtentwintigmiljoen zevenhonderd zevenendertigduizend euro)**

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 2,9%/3,4%/3,9% voor de panden in Spanje, brengt ons dit tot een de reële waarde van het onroerend goed van Ascencio op 31 maart 2021 op :

**698.692.000 EUR**

**(Zeshonderd achtennegentigmiljoen zeshonderd tweeënnegentigduizend euro)**

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.

#### **Advies van Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield schat, voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2021 waardeert, de investeringswaarde op 219.869.597 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 210.434.433 EUR.

#### **Advies van Jones Lang LaSalle**

Jones Lang LaSalle schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2021 waardeert, de investeringswaarde op 176.856.866 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 168.043.556 EUR.

#### **Advies van CBRE**

CBRE schat voor het deel van het onroerend goed van Ascencio dat zij op 31 maart 2021 waardeert, de investeringswaarde op 302.240.587 EUR en de reële waarde (transactiekosten in mindering gebracht) op 291.414.000 EUR.

Belangrijk: zie volgende pagina "VERKLARENDE NOTA MARKTOMSTANDIGHEDEN: CORONAVIRUS (COVID-19)"

Hoogachtend,



**Emeric Inghels MRICS**  
Partner  
Cushman & Wakefield Belgium



**Greet Hex MRICS**  
Director  
Jones Lang LaSalle Belgium



**Kevin Van de Velde MRICS**  
Director  
CBRE Belgium



**Patrice Roux MRICS, REV**  
International Partner  
Cushman & Wakefield France



**James Bird MRICS**  
Partner  
Cushman & Wakefield Spain



**Christophe Adam MRICS**  
Director  
Jones Lang LaSalle France



Signature électronique certifiée  
Béatrice ROUSSEAU – MRICS – REV  
Directeur  
CBRE Valuation  
+33 06 08 18 40 02

**Béatrice Rousseau MRICS**  
Director  
CBRE France

### VERKLARENDE NOTA MARKTOMSTANDIGHEDEN: CORONAVIRUS (COVID-19)

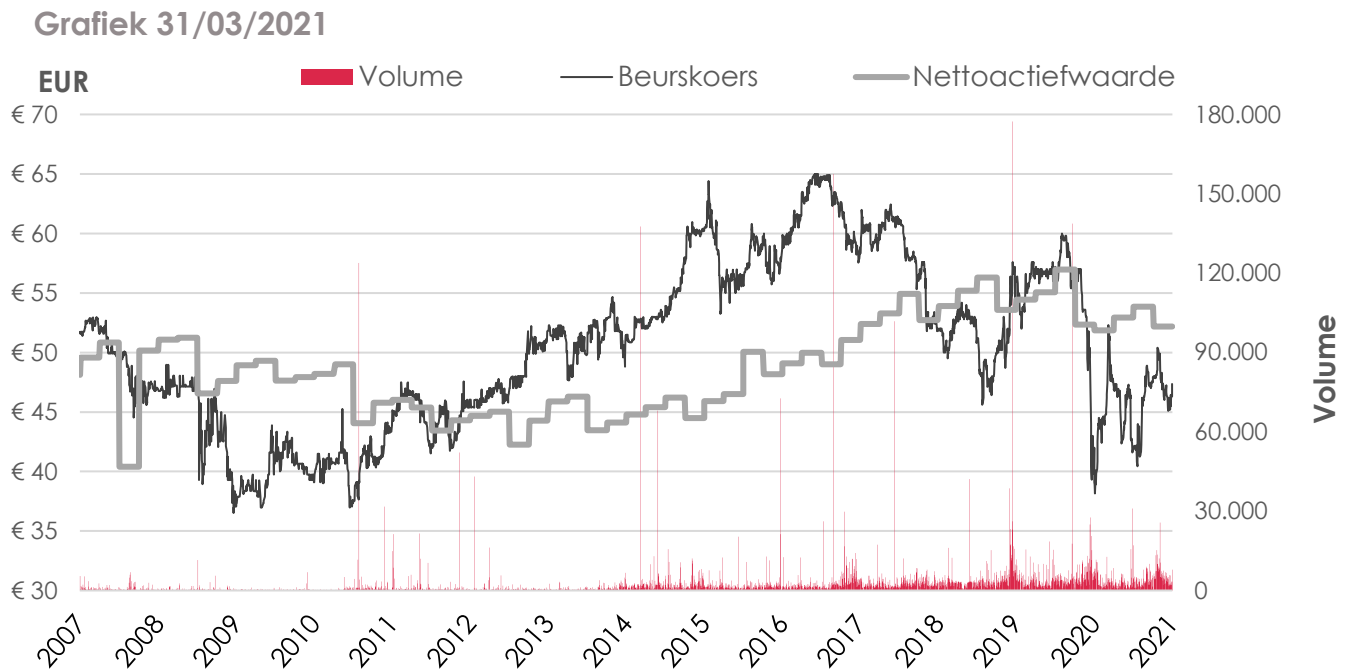
De uitbraak van COVID-19, dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization werd uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft en blijft gevolgen hebben voor vele aspecten van het dagelijkse leven en de wereldeconomie. Bepaalde vastgoedsegmenten kenden een lager niveau aan transactionele activiteit en liquiditeit. Veel landen hebben reis-, verplaatsings- en operationele beperkingen ingevoerd. Hoewel deze een nieuwe fase van de crisis kunnen inluiden, zijn zij niet van dezelfde grootorde als de initiële impact.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin functioneren de vastgoedmarkten op de waarderingsdatum weer grotendeels, waarbij de transactievolumes en andere relevante parameters terugkeren naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid marktinformatie bestaat, waarop waarderingen kunnen worden gebaseerd. Om die reden, en om elke twijfel te vermijden, wordt onze waardering niet gerapporteerd als zijnde onderworpen aan de 'materiële onzekerheidsclausule' zoals gedefinieerd door VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Om misverstanden te voorkomen: deze verklarende nota werd toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de waarderingsdatum.



## 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 Index.<sup>4</sup>

Ascencio is eveneens opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT DEVELOPED EUROPE REAL ESTATE INDEX.

Op 31 maart 2021 bedroeg de slotkoers 47,35 EUR. Op die datum noteerde het Ascencio-aandeel bijgevolg met een disagio van 11,7% ten opzichte van de EPRA NAV.

### 4.2. Betaald dividend

De algemene vergadering van 29 januari 2021 heeft de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking goedgekeurd. Bijgevolg heeft de vergadering beslist om een brutodividend van 3,65 EUR per aandeel toe te kennen. Het dividend (coupon nr. 18) werd betaalbaar gesteld op 5 februari 2021.

### 4.3. Aandeelhoudersstructuur van Ascencio CVA per 31 maart 2021

Volgens de ontvangen transparantieverklaringen ziet het aandeelhouderschap van Ascencio CVA er op 31 maart 2021 als volgt uit:

AANDEELHOUDER	Aantal aandelen	Percentage
AG Finance SA	656.951	9,96%
Carl, Eric en John Mestdagh en Fidagh SA	625.809	9,49%
Free float	5.313.225	80,55%
<b>TOTAAL</b>	<b>6.595.985</b>	<b>100,00%</b>

<sup>4</sup> 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 2021

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
<b>ACTIVA</b>		
<b>I VASTE ACTIVA</b>		
A Goodwill	-	-
B Immateriële vaste activa	-	-
C Vastgoedbeleggingen	705.822	697.639
D Andere materiële vaste activa	997	1.034
E Financiële vaste activa	1.242	471
F Vorderingen financiële leasing	-	-
G Handelsvorderingen en andere vaste activa	-	-
H Uitgestelde belastingen – activa	-	-
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>708.061</b>	<b>699.145</b>
<b>II VLOTTENDE ACTIVA</b>		
A Activa bestemd voor verkoop	-	-
B Financiële vlottende activa	-	-
C Vorderingen financiële leasing	-	-
D Handelsvorderingen	2.729	7.441
E Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.762	2.016
F Kas en kasequivalenten	2.618	4.710
G Overlopende rekeningen	4.918	404
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>13.027</b>	<b>14.571</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>721.089</b>	<b>713.716</b>

<b>GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>I EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>344.169</b>	<b>349.130</b>
A Kapitaal	38.659	38.659
B Uitgiftepremies	253.353	253.353
C Reserves	33.041	47.872
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	27.144	47.765
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-10.031	-10.031
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-12.648	-12.964
m. Andere reserves	28.576	23.101
D Nettoresultaat van het boekjaar	19.115	9.246
<b>II MINDERHEIDSBELANGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>344.169</b>	<b>349.130</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>305.484</b>	<b>309.226</b>
A Voorzieningen	-	-
B Langlopende financiële schulden	292.687	293.738
a. Kredietinstellingen	254.760	266.359
b. Financiële leasing	290	290
c. Andere	30.500	27.089
d. IFRS 16	7.137	-
C Andere langlopende financiële verplichtingen	11.937	14.656
D Handelsschulden en andere langlopende schulden	-	-
F Uitgestelde belastingen – verplichtingen	860	832
a. Exit taks	-	-
b. Andere	860	832
<b>II KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>71.436</b>	<b>55.360</b>
B Kortlopende financiële schulden	58.213	42.494
a. Kredietinstellingen	11.095	1.258
b. Financiële leasing	60	120
c. Andere	47.000	41.000
d. IFRS 16	57	116
C Andere kortlopende financiële verplichtingen	-	-
D Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.943	9.428
a. Exit taks	-	-
b. Andere	6.943	9.428
F Overlopende rekeningen	6.280	3.438
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>376.920</b>	<b>364.586</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>721.089</b>	<b>713.716</b>

## 5.2. Staat van het geconsolideerd globaal resultaat op 31 maart 2021

GECONSOLIDEERD NETTORESULTAAT (000 EUR)		31/03/2021	31/03/2020
I	Huurinkomsten	23.146	21.213
III	Met verhuur verbonden kosten	-662	-74
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>22.484</b>	<b>21.139</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.891	5.713
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.928	-5.755
VIII	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	21	6
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>22.467</b>	<b>21.103</b>
IX	Technische kosten	-339	-309
X	Commerciële kosten	-93	-151
XI	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-268	-278
XII	Beheerkosten vastgoed	-920	-794
XIII	Andere vastgoedkosten	-131	-119
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-1.752</b>	<b>-1.651</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>20.715</b>	<b>19.451</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap	-2.112	-2.097
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten	1	10
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>18.604</b>	<b>17.364</b>
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-	-41
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	143	-11.622
XIX	Ander portefeuilleresultaat	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>18.746</b>	<b>5.700</b>
XX	Financiële inkomsten	-	-
XXI	Netto interestkosten	-2.901	-2.310
XXII	Andere financiële kosten	-212	-191
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.763	2.398
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>651</b>	<b>-104</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>19.397</b>	<b>5.596</b>
XXV	Vennootschapsbelasting	-282	-241
XXVI	Exit taks	-	-
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-282</b>	<b>-241</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>19.115</b>	<b>5.355</b>
- Nettoresultaat - Aandeelhouders van de Groep		19.115	5.355
- Nettoresultaat - Minderheidsbelangen		-	-
<b>NETTORESULTAAT VÓÓR EN NA VERWATERING (EUR/AANDEEL, AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>		<b>2,90</b>	<b>0,81</b>

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (000 EUR)		31/03/2021	31/03/2020
I	<b>NETTORESULTAAT</b>	19.115	5.355
II	<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	-1	-93
A.	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-	19
B.	Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting	-1	-111
	<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>19.114</b>	<b>5.263</b>
	Toerekenbaar aan - Aandeelhouders van de Groep	19.114	5.263
	- Minderheidsbelangen	-	-

### 5.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>4.710</b>	<b>4.650</b>
Resultaat van het boekjaar	19.115	5.355
Financieel resultaat	-651	104
Netto meer- en minderwaarden gerealiseerd op overdrachten van activa	0	41
Belastinglasten (- belastingbaten)	282	241
Niet-geldelijke posten van de resultatenrekening	562	11.732
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-143	11.622
+ Afschrijvingen	42	36
+ Waardeverminderingen	662	74
Wijzigingen in de behoefte aan werkkapitaal	-733	-1.435
+/- Variaties in handelsvorderingen	4.049	2.310
+/- Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa	-745	-2.169
+/- Variaties in overlopende rekeningen van de activa	-4.514	-4.597
+/- Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden	-2.364	-2.147
+/- Variatie in overlopende rekeningen van de verplichtingen	2.842	5.168
Variaties in operationele vaste activa en langlopende verplichtingen	-4	-1
+/- Variaties in financiële vaste activa	-4	-1
+/- Variaties in handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
+/- Variaties in langlopende uitgestelde belastingenverplichtingen	0	0
Variaties in voorzieningen en andere niet-monetaire bestanddelen	0	0
Betaalde belastingen	-456	-449
<b>KASSTROMEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>18.116</b>	<b>15.589</b>
- Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-6.749	-86.808
- Lopende ontwikkelingsprojecten	-1.319	0
- Verwerving van vastgoedvennootschappen	0	0
- Verwervingen van immateriële vaste activa	0	0
- Verwervingen van materiële vaste activa	-7	-10
+ Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	854
<b>KASSTROMEN UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-8.075</b>	<b>-85.964</b>
Kosten kapitaalverhoging	0	0
Verhoging van de financiële schulden	26.337	143.338
Vermindering van de financiële schulden	-11.659	-49.350
Terugbetaling van financiële schulden en werkkapitaal van verworven vennootschappen	0	0
Andere variaties in financiële activa en passiva	294	122
Betaalde brutodividenden	-24.075	-23.086
Uitbetaalde financiële lasten	-3.030	-2.433
<b>KASSTROMEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-12.133</b>	<b>68.592</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>2.618</b>	<b>2.865</b>

#### 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.		
<b>STAND PER 30/09/2019</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>48.460</b>	<b>-10.049</b>	<b>-4.451</b>	<b>15.803</b>	<b>21.348</b>	<b>363.124</b>
Dividenduitkering							-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
<b>STAND PER 31/03/2020</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>47.950</b>	<b>-10.031</b>	<b>-13.020</b>	<b>23.034</b>	<b>5.355</b>	<b>345.301</b>

(000 EUR)			Reserves*				Resultaat van het boekjaar	Totaal eigen vermogen
	Kapitaal	Uitgiftepre-mies	C.b.	C.c.	C.e.	C.m.		
<b>STAND PER 30/09/2020</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>47.765</b>	<b>-10.031</b>	<b>-12.964</b>	<b>23.101</b>	<b>9.246</b>	<b>349.130</b>
Dividenduitkering							-24.075	-24.075
Toevoeging aan de reserves			-20.520		316	5.374	14.829	0
Kapitaalsverhoging								0
Nettoresultaat							19.115	19.115
Andere in het globaal resultaat opgenomen elementen			-1					-1
Herindeling van de reserves			-100			100		0
Aanpassing van de reserves								0
<b>STAND PER 31/03/2021</b>	<b>38.659</b>	<b>253.353</b>	<b>27.144</b>	<b>-10.031</b>	<b>-12.648</b>	<b>28.576</b>	<b>19.115</b>	<b>344.169</b>

\* 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 2021 behelst de periode van 1 oktober 2020 tot 31 maart 2021. Zij werden goedgekeurd door de Raad van bestuur van de statutaire zaakvoerder op 10 juni 2021.

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 2021 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 2019/2020 (bladzijden 135 tot 143).

#### **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 2019/2020, behalve inzake de waardebepaling van de vastgoedbeleggingen door de deskundigen

Als gevolg van de coronacrisis en de impact ervan op de activiteiten in vele sectoren waaronder de non-foodhandel, en bij gebrek aan voldoende relevante bewijzen uit de markt om beoordelingen op te baseren, werd de waardebepaling van de vastgoedbeleggingen per 30/09/2020 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). De activa in de voedingssector zijn niet betroffen door deze materiële onzekerheidsclausule.

Sinds 31 maart 2021 is de waardebepaling van de gebouwen niet langer onderworpen aan de hierboven vermelde materiëleonzekerheidsclausule. De pandemie en de reacties op de coronacrisis blijven immers de economieën en de vastgoedmarkten in de hele wereld beïnvloeden. Niettemin functioneren de vastgoedmarkten op de waarderingsdatum 31 maart 2021 weer grotendeels, met transactievolumes en andere relevante elementen op niveaus waarop er voldoende marktgegevens zijn om waardeoordelen op te baseren (zie punt 3.2. hierboven van het halfjaarlijks verslag).

### **TOELICHTING 2 Bronnen van onzekerheid en boekhoudkundige beoordeling van de coronacrisis**

Zoals tijdens de 1<sup>ste</sup> lockdown is Ascencio doelgerichte, individuele besprekingen begonnen met elke detailhandelaar waarvan de winkels werden gesloten en de activiteit zwaar werd getroffen.



Op 31 maart 2021 had Ascencio een overeenkomst gesloten met bijna 80% van haar huurders in België en Spanje voor de sluitingsperiodes tussen oktober 2020 en maart 2021. In Frankrijk werd in afwachting van de evaluatie van de aangekondigde maatregelen van de overheid een overeenkomst gesloten met ongeveer 40% van de huurders.

Ascencio schatte op 31/03/2021 de impact van de coronacrisis op de huurinkomsten voor het 1<sup>ste</sup> semester op 0,67 miljoen EUR (hetzij 2,9% van huurinkomsten) als gevolg van de gedeeltelijke kwijtschelding van huurgelden.

### **TOELICHTING 3 Sectorale informatie**

Het operationele vastgoedresultaat per land is als volgt:

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	België		Frankrijk		Spanje		TOTAAL	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Vastgoedresultaat	12.045	12.768	9.453	7.363	968	972	22.467	21.103
Vastgoedkosten	-1.298	-1.270	-454	-345	0	-36	-1.752	-1.651
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>10.747</b>	<b>11.498</b>	<b>8.999</b>	<b>7.018</b>	<b>968</b>	<b>936</b>	<b>20.715</b>	<b>19.451</b>

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

### **TOELICHTING 4 Vastgoedbeleggingen**

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
Voor verhuur beschikbaar vastgoed	696.895	690.066
Projectontwikkelingen	1.797	415
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
IFRS 16 - gebruiksrecht van de terreinen	7.130	7.159
Overige	0	0
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>705.822</b>	<b>697.639</b>

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).

#### A. Voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>690.066</b>	<b>622.894</b>
Verwervingen	6.749	87.760
Overgeboekt van de rekening projectontwikkelingen	0	0
Overdrachten	0	0
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	80	-20.589
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>696.895</b>	<b>690.066</b>

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)	31/03/2021	30/09/2020
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>415</b>	<b>0</b>
Investeringen	1.319	346
Verwervingen	0	0
Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	0
Overdrachten	0	0
Variaties in de reële waarde	63	70
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>1.797</b>	<b>415</b>

#### Waardering tegen de reële waarde

Het beleggingsvastgoed werd op 31 maart 2021 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 2020/2021 vonden er geen transfers plaats tussen de niveaus 1, 2 en 3.

## Gehanteerde waarderingmethoden

De onafhankelijke deskundigen van Ascencio hanteren twee waarderingmethoden voor het bepalen van de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille: de 'Term and Reversion'-methode en de 'Hardcore'-methode. Bovendien voeren zij een toets uit op basis van de prijs per m<sup>2</sup>.

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 vergelijkbaar 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)	31/03/2021	30/09/2020
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>7.159</b>	<b>0</b>
Erkenning van het gebruiksrecht op 01/10/2019	-	7.285
Revaluatie	34	-
Afschrijvingen	-63	-126
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>7.130</b>	<b>7.159</b>

**TOELICHTING 5**      **Categorieën en aanduiding van de financiële instrumenten**

(000 EUR)	31/03/2021		30/09/2020		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.242</b>	<b>1.242</b>	<b>471</b>	<b>471</b>	
Gestorte borgtochten	475	475	471	471	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten die tegen hun reële waarde zijn opgenomen in de resultatenrekening	767	767	0	0	Niveau 2
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.416</b>	<b>7.416</b>	<b>13.623</b>	<b>12.150</b>	
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	2.729	2.729	7.441	7.441	Niveau 2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.069	2.069	1.473	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	2.618	2.618	4.710	4.710	Niveau 2
<b>TOTAAL</b>	<b>8.658</b>	<b>8.658</b>	<b>14.095</b>	<b>12.622</b>	

(000 EUR)	31/03/2021		30/09/2020		Kwalificatie van de reële waarden
	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde	
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>304.624</b>	<b>306.119</b>	<b>308.394</b>	<b>309.867</b>	
Bankschulden	255.050	256.545	266.649	268.122	Niveau 2
Andere langlopende financiële schulden	30.500	30.500	20.000	20.000	Niveau 2
IFRS 16 langlopende financiële schulden	7.137	7.137	7.089	7.089	Niveau 2
Afgeleide financiële instrumenten (IRS)	9.487	9.487	12.483	12.483	Niveau 2
Ontvangen garanties	2.450	2.450	2.173	2.173	Niveau 2
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>65.156</b>	<b>65.156</b>	<b>51.922</b>	<b>51.922</b>	
Bankschulden	11.155	11.155	1.378	1.378	Niveau 2
IFRS 16 kortlopende financiële schulden	57	57	116	116	Niveau 2
Andere kortlopende financiële schulden	47.000	47.000	41.000	41.000	Niveau 2
Handelsschulden	5.426	5.426	6.448	6.448	Niveau 2
Andere kortlopende schulden	1.517	1.517	2.980	2.980	Niveau 2
<b>TOTAAL</b>	<b>369.780</b>	<b>371.275</b>	<b>360.316</b>	<b>361.789</b>	

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

- De waarderingen van niveau 1 zijn de reële waarden die worden bepaald volgens (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en 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 6 Financiële schulden**

(000 EUR)	31/03/2021	30/09/2020
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>292.687</b>	<b>293.738</b>
- Kredietinstellingen	254.760	266.359
- Financiële leasing	290	290
- Andere (medium term note)	30.500	20.000
- IFRS 16	7.137	7.089
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>58.213</b>	<b>42.494</b>
- Kredietinstellingen	11.095	1.258
- Financiële leasing	60	120
- Overige - Thesauriebewijzen	47.000	41.000
- IFRS 16	57	116
<b>TOTAAL</b>	<b>350.900</b>	<b>336.232</b>

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

## **TOELICHTING 7 Financiële instrumenten**

De schuldenlast van de Vennootschap bestaat op 31 maart 2021 voor 72,0% uit leningen tegen variabele rente. Om de aan dit financieringstype verbonden risico's te beperken, heeft de Vennootschap een renteafdekkingsbeleid opgezet.

Op 31 maart 2021 bedroeg de dekkingsgraad 83,7%.

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

- 41 IRS-contracten (Interest Rate Swap), voor een globaal notioneel bedrag van 565.500.000 EUR, waarvan 180.500.000 EUR op 31/03/2021 effectief gebruikt werden en 385.000.000 EUR later effectief zullen zijn.
- 1 CAP's met een notioneel bedrag van 10.000.000 EUR, effectief gebruikt op 31/03/2021.

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)	
						31/03/2021	30/09/2020
IRS	7.500	12/08/2011	12/08/2021	2,76%	3-maands Euribor	-125	-249
IRS	20.000	28/09/2007	30/09/2022	3,70%	3-maands Euribor	-1.297	-1.722
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,39%	3-maands Euribor	-252	-301
IRS	10.000	30/09/2019	31/12/2023	0,40%	3-maands Euribor	-255	-304
IRS	15.000	31/12/2019	31/12/2022	0,34%	3-maands Euribor	-234	-295
IRS	23.000	30/04/2020	28/02/2027	0,12%	3-maands Euribor	-580	-827
IRS	10.000	30/06/2020	30/06/2023	0,35%	3-maands Euribor	-201	-243
IRS	15.000	30/06/2020	30/06/2023	0,15%	3-maands Euribor	-230	-280
IRS	30.000	30/06/2020	31/12/2021	0,18%	3-maands Euribor	-166	-268
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2021	0,26%	3-maands Euribor	-41	-117
IRS	20.000	30/06/2020	30/06/2023	0,62%	3-maands Euribor	-526	-641
IRS (*)	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,83%	3-maands Euribor	-210	-209
IRS (*)	10.000	30/06/2021	31/12/2022	0,63%	3-maands Euribor	-178	-177
IRS (*)	15.000	31/12/2021	30/06/2023	0,72%	3-maands Euribor	-284	-285
IRS (*)	15.000	31/12/2021	31/03/2023	0,67%	3-maands Euribor	-229	-230
IRS (*)	10.000	30/06/2022	30/06/2023	0,80%	3-maands Euribor	-134	-135
IRS (*)	10.000	30/09/2021	30/09/2023	0,65%	3-maands Euribor	-237	-238
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,73%	3-maands Euribor	-124	-126
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,49%	3-maands Euribor	-97	-100
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2024	0,61%	3-maands Euribor	-203	-221
IRS (*)	10.000	31/12/2022	31/12/2023	0,53%	3-maands Euribor	-101	-104
IRS (*)	20.000	31/03/2023	31/03/2025	0,62%	3-maands Euribor	-400	-438
IRS (*)	20.000	30/06/2023	30/06/2024	0,50%	3-maands Euribor	-183	-197
IRS (*)	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-236	-274
IRS (*)	15.000	30/06/2023	30/06/2025	0,46%	3-maands Euribor	-240	-273
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2023	0,12%	3-maands Euribor	-60	-64
IRS (*)	10.000	30/09/2022	30/09/2027	0,57%	3-maands Euribor	-377	-480
IRS (*)	10.000	30/06/2023	30/06/2025	0,38%	3-maands Euribor	-143	-165
IRS (*)	20.000	30/06/2023	30/06/2027	0,58%	3-maands Euribor	-596	-760
IRS (*)	10.000	31/12/2023	31/12/2025	0,47%	3-maands Euribor	-146	-177
IRS (*)	20.000	31/12/2023	31/12/2027	0,68%	3-maands Euribor	-611	-810
IRS (*)	20.000	31/12/2022	31/12/2025	-0,04%	3-maands Euribor	-165	-234
IRS (*)	20.000	30/09/2023	30/09/2029	0,35%	3-maands Euribor	-340	-697
IRS (*)	10.000	31/12/2023	31/12/2028	0,31%	3-maands Euribor	-147	-288
IRS (*)	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-58	-217
IRS (*)	10.000	30/06/2024	30/06/2029	0,22%	3-maands Euribor	-56	-216
IRS (*)	10.000	31/12/2024	31/12/2026	0,08%	3-maands Euribor	-25	-79
IRS (*)	10.000	31/03/2025	30/09/2029	-0,12%	3-maands Euribor	146	-13
IRS (*)	10.000	30/06/2025	31/12/2029	-0,06%	3-maands Euribor	149	-29
IRS (*)	10.000	31/03/2025	31/03/2030	-0,08%	3-maands Euribor	175	-
IRS (*)	15.000	30/06/2025	30/06/2030	-0,11%	3-maands Euribor	297	-
CAP gekocht	10.000	31/12/2020	31/12/2021	0,25%	3-maands Euribor	0	0

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 8 Overige langlopende financiële verplichtingen**

(000 EUR)	<b>31/03/2021</b>	<b>30/09/2020</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.487	12.483
Overige	2.450	2.173
<b>TOTAAL</b>	<b>11.937</b>	<b>14.656</b>

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 9 Nettoresultaat per aandeel**

	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>30/09/2020</b>
EPRA Earnings per aandeel (EUR)	2,31	2,21	4,46
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,90	0,81	1,40
Gemiddeld gewogen aantal aandelen tijdens de periode	6.595.985	6.595.985	6.595.985

#### **TOELICHTING 10 Gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na de afsluitingsdatum op 31/03/2021**

De coronacrisis duurt ook na de afsluiting van de halfjaarjaarrekening voort, met opnieuw een impact op de activiteiten van de non-food en op de niet-essentiële handelszaken.

## 5.6. Verslag van de commissaris

### **Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Ascencio Comm. VA voor de zes maanden eindigend op 31 maart 2021**

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 2021, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 10.

#### **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 721 089 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 19 115 (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.

Getekend te Antwerpen, 10 juni 2021

De commissaris

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren BV**  
**Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander**



## 6. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De statutaire zaakvoerder<sup>5</sup> 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 2021	5 augustus 2021
Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2021	25 november 2021
Gewone algemene vergadering	31 januari 2022

<sup>5</sup> 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 (België)
Tel.	+ 32 (71) 91 95 00
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
COMMISSARISSSEN	DELOITTE Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander
VASTGOEDDESKUNDIGEN	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	699 miljoen EUR
AANTAL GEBOUWEN	106
SOORT GEBOUWEN	Perifeer gelegen en overige handelspanden

Voor meer inlichtingen:

### **Aurore ANBERGEN**

Head IR, Marketing & Communication  
TEL.: +32 (0)71 91 95 23  
aurore.anbergen@ascencio.be

### **Vincent H. QUERTON**

Chief Executive Officer  
TEL.: +32 (0)71 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 2019/2020 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Operationele marge

		31/03/2021	31/03/2020
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	18.604	17.364
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	23.146	21.213
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>80,4%</b>	<b>81,9%</b>

### Gemiddelde kost van de schuldenlast

		31/03/2021	31/03/2020
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		2.901	2.310
Interestkosten op leasingschulden (IFRS 16)		-57	-58
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		163	153
Kosten van de kredietopening		25	11
Variatie in de reële waarde van de CAP		0	0
<b>TOTALE KOST VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>3.032</b>	<b>2.417</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>327.081</b>	<b>259.303</b>
<b>GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A*2 / B</b>	<b>1,85%</b>	<b>1,86%</b>

### Afdekkingsratio

(000 EUR)		31/03/2021	30/09/2020
Financiële schulden aan vaste rente		97.029	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
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>287.529</b>	<b>267.529</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>56.177</b>	<b>61.498</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>343.706</b>	<b>329.027</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>83,7%</b>	<b>81,3%</b>

## 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 rapport getiteld 'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines' ("EPRA Best Practices"). Het rapport is gepubliceerd op de website van de EPRA ([www.epra.com](http://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

		31/03/2021	31/03/2020
<b>EPRA Earnings (000 EUR)</b>		15.238	14.601
<b>EPRA Earnings per share (EUR)</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	2,31	2,21
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	19,63%	18,15%
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	18,47%	16,83%

		31/03/2021	30/09/2020
<b>EPRA NRV (000 EUR)</b>		383.761	391.816
<b>EPRA NRV per share (000 EUR)</b>	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.	58,18	59,40
<b>EPRA NTA (000 EUR)</b>		353.749	362.445
<b>EPRA NTA per share (000 EUR)</b>	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.	53,63	54,95
<b>EPRA NDV (000 EUR)</b>		342.674	347.657
<b>EPRA NDV per share (000 EUR)</b>	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.	51,95	52,71
<b>EPRA Net Initial Yield (NIY)</b>	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.	5,98%	6,23%
<b>EPRA Topped-up NIY</b>	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen.	6,02%	6,28%
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	4,17%	2,48%

## EPRA EARNINGS

(000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	<b>19.115</b>	<b>5.355</b>
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	<b>-3.878</b>	<b>9.246</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-143	11.622
(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) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) IAS 39 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.763	-2.398
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	28	-20
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
<b>EPRA EARNINGS (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>15.238</b>	<b>14.601</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)</b>	<b>2,31</b>	<b>2,21</b>

## 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).

- De EPRA NRV vertrekt van de veronderstelling dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een schatting op van het bedrag dat benodigd is om de vennootschap weer op te bouwen.
- De EPRA NTA vertrekt van de veronderstelling dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, wat uitmondt in onvermijdbare uitgestelde belastingen.
- De EPRA NDV is bedoeld als de waarde voor de aandeelhouders van de vennootschap in een scenario waarin de activa van de vennootschap worden verkocht, wat leidt tot de vereffening van uitgestelde belastingen, de liquidatie van financiële instrumenten en de opname van het maximumbedrag van andere verplichtingen, dit alles na aftrek van 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.

<b>31/03/2021</b>					
(000 EUR)	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNNAV</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap onder IFRS</b>	<b>344.169</b>	<b>344.169</b>	<b>344.169</b>	<b>344.169</b>	<b>344.169</b>
<b>Toe te voegen /Uit te sluiten :</b>					
(i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>344.169</b>	<b>344.169</b>	<b>344.169</b>	<b>344.169</b>	<b>344.169</b>
<b>Uit te sluiten :</b>					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	860	860		860	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	8.720	8.720		8.720	
<b>Toe te voegen :</b>					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-1.495		-1.495
(xi) Real estate transfer tax	30.013	0			
<b>EPRA NAV</b>	<b>383.761</b>	<b>353.749</b>	<b>342.674</b>	<b>353.749</b>	<b>342.674</b>
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)</b>	<b>58,18</b>	<b>53,63</b>	<b>51,95</b>	<b>53,63</b>	<b>51,95</b>

<b>30/09/2020</b>					
(000 EUR)	<b>EPRA NRV</b>	<b>EPRA NTA</b>	<b>EPRA NDV</b>	<b>EPRA NAV</b>	<b>EPRA NNNAV</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap onder IFRS</b>	<b>349.130</b>	<b>349.130</b>	<b>349.130</b>	<b>349.130</b>	<b>349.130</b>
<b>Toe te voegen /Uit te sluiten :</b>					
(i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>349.130</b>	<b>349.130</b>	<b>349.130</b>	<b>349.130</b>	<b>349.130</b>
<b>Uit te sluiten :</b>					
(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	
<b>Toe te voegen :</b>					
(ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-1.473		-1.473
(xi) Real estate transfer tax	29.371	0			
<b>EPRA NAV</b>	<b>391.816</b>	<b>362.445</b>	<b>347.657</b>	<b>362.445</b>	<b>347.657</b>
Verwaterd aantal aandelen	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV PER AANDEEL (EUR/AANDEEL)</b>	<b>59,40</b>	<b>54,95</b>	<b>52,71</b>	<b>54,95</b>	<b>52,71</b>

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

(000 EUR)	31/03/2021			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	376.691	291.404	28.800	696.895
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	1.797	0	1.797
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>376.691</b>	<b>293.201</b>	<b>28.800</b>	<b>698.692</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	9.673	19.370	970	30.013
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>386.364</b>	<b>312.571</b>	<b>29.770</b>	<b>728.705</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.398	19.266	1.538	46.202
Vastgoedkosten1 (-)	-1.825	-813	0	-2.638
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>23.573</b>	<b>18.453</b>	<b>1.538</b>	<b>43.564</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	282	26	0	309
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>23.856</b>	<b>18.479</b>	<b>1.538</b>	<b>43.874</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,10%</b>	<b>5,90%</b>	<b>5,17%</b>	<b>5,98%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY (%)</b>	<b>6,17%</b>	<b>5,91%</b>	<b>5,17%</b>	<b>6,02%</b>

(000 EUR)	30/09/2020			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	368.321	292.220	29.525	690.066
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	415	0	415
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>368.321</b>	<b>292.635</b>	<b>29.525</b>	<b>690.481</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	9.711	18.667	993	29.371
<b>INVESTERINGSWAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE</b>	<b>378.032</b>	<b>311.302</b>	<b>30.518</b>	<b>719.852</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	25.694	19.251	1.959	46.904
Vastgoedkosten1 (-)	-1.344	-689	0	-2.033
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>24.351</b>	<b>18.561</b>	<b>1.959</b>	<b>44.871</b>
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	292	25	0	317
<b>GEANNUALISEERDE EN GECORRIGEEERDE NETTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>24.643</b>	<b>18.586</b>	<b>1.959</b>	<b>45.188</b>
<b>EPRA NIY (%)</b>	<b>6,44%</b>	<b>5,96%</b>	<b>6,42%</b>	<b>6,23%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY (%)</b>	<b>6,52%</b>	<b>5,97%</b>	<b>6,42%</b>	<b>6,28%</b>

## EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	31/03/2021			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.460	157	308	1.925
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.320	19.066	1.805	46.191
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>5,77%</b>	<b>0,82%</b>	<b>17,09%</b>	<b>4,17%</b>

(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
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>3,92%</b>	<b>0,82%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,48%</b>

## EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	31/03/2021	31/03/2020
<b>ADMINISTRATIEVE/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN</b>	<b>-4.543</b>	<b>-3.850</b>
Met verhuur verbonden kosten	-662	-74
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-38	-42
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	21	6
Technische kosten	-339	-309
Commerciële kosten	-93	-151
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-268	-278
Beheerkosten vastgoed	-920	-794
Andere vastgoedkosten	-131	-119
Algemene kosten van de vennootschap	-2.112	-2.097
Andere operationele opbrengsten en kosten	1	10
<b>EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-4.543</b>	<b>-3.850</b>
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	268	278
<b>EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-4.275</b>	<b>-3.571</b>
<b>BRUTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>23.146</b>	<b>21.213</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>19,63%</b>	<b>18,15%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>18,47%</b>	<b>16,83%</b>