



## VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER GECONSOLIDEERDE RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2019-2020



### Gereguleerde informatie

vrijdag 27 november 2020 - Onder embargo tot 17.40 u.

---

### GROEI EN VEERKRACHT VAN DE HYBRIDE PORTEFEUILLE VAN ASCENCIO - SUPERMARKTEN EN RETAILPARKS - EPRA EARNINGS, EEN STIJGING MET 2,8% VERHOOGING VAN HET DIVIDEND MET 4,3%

---

#### OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten:** 44,55 miljoen EUR, een stijging met 7,1% (vóór Covid impact)
- **EPRA Earnings:** 29,42 miljoen EUR, een stijging met 2,8 %
- **Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast:** daling : van 1,87% op 30/09/2019 naar 1,84%

#### RESULTATEN PER AANDEEL

- **EPRA Earnings:** 4,46 EUR per aandeel tegenover 4,34 EUR per aandeel op 30/09/2019
- **NAV EPRA:** 54,95 EUR per aandeel tegenover 57,13 EUR per aandeel op 30/09/2019

#### VASTGOEDPORTEFEUILLE (ZONDER REKENING TE HOUDEN MET DE IMPACT VAN IFRS 16)

- **Reële waarde:** sterke stijging: 690,5 miljoen EUR tegenover 622,9 miljoen EUR op 30/09/2019
- **Bezettingsgraad:** stijgend : 97,7% tegen 97,3% op 30/09/2019

#### FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuldratio:**<sup>1</sup> 48,7% op 30/09/2020

#### DIVIDEND VOOR HET BOEKJAAR 2019/2020

- Voorstel voor de uitkering van een brutodividend van 3,65 EUR per aandeel, een stijging met 4,3%

---

<sup>1</sup> Schuldratio berekend conform het KB van 28 juli 2018 betreffende de GVV.

## Samenvatting van de activiteiten in 2019/2020, gekenmerkt door de Covid-19

De 1<sup>ste</sup> helft van het jaar vond plaats in een context die geleidelijk aan verslechterde als gevolg van de gezondheids crisis die in december 2019 in China begon.

Het wapenfeit van dit eerste halfjaar is voor Ascencio de overname voor 91 miljoen EUR, kosten inbegrepen, van 5 voedingswinkels in het zuidoosten van Frankrijk. Deze transactie drukt duidelijk de wens uit van Ascencio om haar positie in de voedingssector te verstevigen. Deze sector zit in haar DNA en is een essentieel en strategisch element van haar portefeuille

Het aandeel van de voedingssector in de portefeuille van Ascencio is gestegen van 33% op 30/09/2019 tot 40% op 30/09/2020.

Deze investering, die voor 100% met schulden werd gefinancierd, genereert huurinkomsten van 4,7 miljoen EUR en verhoogt de huidige huurinkomsten van 42,4 miljoen EUR per jaar op 30/09/2019 tot 47,2 miljoen EUR op 30/09/2020. Deze investering vond plaats dankzij de medewerking van de traditionele banken van Ascencio maar ook met belangrijke financiële spelers op de Franse markt.

Midden maart 2020 zorgde de gezondheids crisis voor een verplichte stillegging door de meeste Europese regeringen van de handelszaken, 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 tuinentra, doe-het-zelfwinkels en naaiwinkels, gevolgd door alle overige winkels, met uitzondering van de Horeca.

De gezondheids crisis heeft de resultaten van het 1<sup>ste</sup> semester dat werd afgesloten op 31/03/2020 niet beïnvloed. Aangezien de huren vooraf worden gefactureerd en betaalbaar gesteld, zijn er op 31/03/2020 geen belangrijke betalingsachterstanden door de coronacrisis die waardeverminderingen op deze datum vereisen.

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

Ascencio onderhield een verantwoordelijke dialoog met elk detailhandelaars 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 naargelang de specifieke moeilijkheden die ze ondervonden en in functie van hun financiële mogelijkheden. Aan klanten uit de non-foodsector die sterk door de crisis werden getroffen heeft Ascencio voorgesteld de huurbetalingen van april en mei te spreiden en/of de huur gedeeltelijk kwijt te schelden. Detailhandelaars die niet of slechts in zeer geringe mate werden getroffen, hebben daarentegen geen beroep kunnen doen op deze begeleidingsmaatregelen. Dit is met name het geval voor voedings- en buurtwinkels die open bleven tijdens de lockdown.

Met alle Belgische en Spaanse huurders had Ascencio op 30/09/2020 een akkoord bereikt. In Frankrijk werden overeenkomsten gesloten met een groot aantal huurders.

Op de dag van vandaag werd een akkoord bereikt voor 94% van de huurinkomsten uit de Franse vastgoedportefeuille.

Per 30/09/2020 schat Ascencio de impact van de coronacrisis op de huurinkomsten voor het boekjaar op 1,64 miljoen EUR, wat overeenkomt met het bedrag van de gedeeltelijke kwijtscheldingen van de huren voor april en mei 2020; de impact bleek lager te liggen dan de schatting van 2,04 miljoen EUR op 30/06/2020.

Dit bedrag van 1,64 miljoen EUR bestaat voor 1,08 miljoen EUR uit creditnota's die op 30/09/2020 reeds waren opgesteld en voor 0,56 miljoen EUR creditnota's die nog moesten worden

opgesteld (op basis van het geschatte bedrag van de onderhandeling die op dezelfde datum nog liepen).

De gezondheids crisis heeft tevens de moeilijkheden blootgelegd van bepaalde winkelketens, zoals Orchestra en Brantano, die nu onder de WCO staan of al failliet zijn verklaard. De waardeverminderingen op handelsvorderingen die in deze periode werden geboekt bedragen 0,58 miljoen EUR (tegen 0,22 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar).

De impact van de moeilijkheden in de detailhandel op de resultaten van de Vennootschap kon echter sterk worden beperkt door de positionering van Ascencio's portefeuille in de retailsector aan de stadsrand.

Immers, voor de consument heeft de detailhandel aan de stadsrand een 'corona-safe' profiel. Hierdoor kon de detailhandel aan de stadsrand zich snel herstellen en zijn achterstand op de niet-seizoensgebonden consumptie inlopen, met name in de doe-het-zelf-, de woninginrichting- en de sportsector.

Door de ligging aan de stadsrand, met grote parkings, aantrekkelijke huurprijzen en flexibele commerciële oppervlakten, bevordert de detailhandel de financiële en operationele wendbaarheid van de handelaars, een wendbaarheid die noodzakelijk is voor de ontwikkeling van hun omnichannelstrategie.

Deze twee kenmerken onderscheiden de detailhandel aan de stadsrand zeer duidelijk van de detailhandel in de stadscentra en in de shoppingcentra.

Met uitzondering van 6 locaties op de 370 uit de Ascencio-portefeuille 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 zetten 4 van de 5 winkels van Orchestra uit de portefeuille van Ascencio hun activiteiten verder. Van de Brantano-winkels is er slechts één eigendom van Ascencio; deze winkelruimte werd inmiddels opnieuw verhuurd aan een andere winkelketen.

In deze context van de gezondheids crisis heeft de portefeuille van Ascencio duidelijk zijn veerkracht en de degelijkheid van zijn profiel getoond.

Ook tijdens de crisis zijn de activiteiten in de voedingsdistributie verdergezet; deze sector vertegenwoordigt 40% van de jaarlijkse contractuele huurprijzen van Ascencio. Tegenover de pandemie heeft de foodsector getoond veerkrachtig te zijn en heeft tevens de beperkte impact van e-commerce op haar activiteiten bevestigd.

De doe-het-zelfsector, de elektro- en multimediasector en de tuincentra vormen ook een belangrijke basis voor de portefeuille met 16,1% van de jaarlijkse huurinkomsten. Deze sectoren hebben betrekkelijk weinig geleden onder de crisis.

Ondanks de gezondheids crisis sluit Ascencio het boekjaar 2019/2020 af met een beter resultaat, zowel op het vlak van de huurinkomsten (+7,1%, voor de Covid impact), als van de EPRA Earnings (+2,8%)

## Geconsolideerd resultaat van het boekjaar 2019/2020

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>44.555</b>	<b>41.585</b>
Met verhuur verbonden kosten	-2.224	-225
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-183	-162
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>42.148</b>	<b>41.198</b>
Vastgoedkosten	-2.711	-3.585
Algemene kosten van de vennootschap	-3.881	-3.807
Overige operationele opbrengsten en kosten	-4	73
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>35.551</b>	<b>33.879</b>
<i>Operationele marge (*)</i>	<b>79,8%</b>	<b>81,5%</b>
Financiële inkomsten	0	0
Netto interestkosten	-5.308	-4.376
Andere financiële kosten	-334	-388
Belastingen	-489	-488
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>29.420</b>	<b>28.628</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	963
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20.520	-399
Overige resultaat op de portefeuille	0	0
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-20.561</b>	<b>564</b>
<b>Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>316</b>	<b>-8.570</b>
<b>Exit taks</b>	<b>0</b>	<b>969</b>
<b>Belastingen op resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitgestelde belastingen</b>	<b>71</b>	<b>-242</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>9.246</b>	<b>21.348</b>

(\*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijde 11 en 12.

Door de impact van de verwerving van 5 Casino-supermarkten op 6 maart 2020 stijgen de huurinkomsten met 7,1% en bedragen 44,55 miljoen EUR (Voor de Covid impact) tegenover 41,58 miljoen EUR voor het vorig boekjaar.

De tabel hieronder geeft de huurinkomsten per land:

HUURINKOMSTEN (000 EUR)	30/09/20		30/09/19	
België	25.567	57%	25.435	61%
Frankrijk	17.033	38%	14.224	34%
Spanje	1.955	4%	1.926	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>44.555</b>	<b>100%</b>	<b>41.585</b>	<b>100%</b>

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille stijgen de huurinkomsten met 0,65% (vóór de Covid impact).

Per land, is de wijziging bij ongewijzigde samenstelling als volgt:

- België : +0,74 %
- Frankrijk : +0,35 %
- Spanje : +1,52 %

De met de verhuur verbonden kosten zijn fors gestegen en bedragen 2,22 miljoen EUR, tegen 0,22 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar. Deze lasten omvatten

- enerzijds de waardeverminderingen op handelsvorderingen ten belope van 0,58 miljoen EUR, tegen 0,22 miljoen EUR in het voorgaande boekjaar;
- anderzijds, de kwijtschelding van huurgelden voor bepaalde huurders uit de non-foodsector ten belope van 1,64 miljoen EUR als gevolg van de sluiting van de niet-essentiële winkels.

Rekening houdend met de eerder vermelde kwijtschelding van huurgelden omwille van de coronacrisis en de waardeverminderingen op vorderingen, bedraagt het **vastgoedresultaat** 42,15 miljoen EUR (+2,3% ten opzichte van 30 september 2019).

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 35,55 miljoen EUR (33,88 miljoen EUR op 30 september 2019). **De operationele marge<sup>2</sup>** bedraagt 79,8 %.

De **rentelasten**, waarin de kasstromen uit renteafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 5,31 miljoen EUR (4,38 miljoen EUR op 30 september 2019). De stijging (met 0,93 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 kostprijs van de schuldenlast<sup>2</sup>** (marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) bedraagt 1,84% (tegen 1,87% in 2018/2019).

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de afdekkingsratio van de Groep momenteel 81,3% en zal deze op basis van de financiële schuldenlast per 30 september 2020 hoger liggen dan 70% tot in juni 2025.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse activa bedragen de **EPRA Earnings** op 30 september 2020 29,42 miljoen EUR, een verbetering met 2,8% ten opzichte van 30 september 2019.

De waarde van de vastgoedbeleggingen is gedaald met 20,6 miljoen EUR:

- Bij ongewijzigde samenstelling daalde de reële waarde van de vastgoedportefeuille met 2,38% (-14,8 miljoen EUR) ten opzichte van 30/09/2019. Deze daling is vooral het gevolg van de bijzondere waardevermindering van enkele sites met niet-voedingswinkels in herpositionering;
- Overigens zorgde de opname van de reële waarde van de 5 Casino-supermarkten die in maart werden verworven, voor een verschil van 5,7 miljoen EUR ten opzichte van de aankoopprijs, "vrij op naam", zijnde hoofdzakelijk de kosten verbonden aan de registratie [de Franse 'droits de mutation'].

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten steeg met 0,32 miljoen EUR.

Het **nettoresultaat** bedraagt 9,25 miljoen EUR, tegenover 21,35 miljoen EUR op maandag 30 september 2019.

---

<sup>2</sup> Alternatieve Prestatiemaatstaf (APM). Zie het Lexicon aan het einde van het financieel verslag.

## Geconsolideerde balans per 30 september 2020

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/09/20	30/09/19
<b>ACTIVA</b>	<b>713.715</b>	<b>635.806</b>
Vastgoedbeleggingen	697.639	622.894
Andere vaste activa	1.506	1.736
Activa bestemd voor verkoop	0	847
Handelsvorderingen	7.441	4.107
Kas en kasequivalenten	4.710	4.650
Andere vlottende activa	2.420	1.573
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>713.716</b>	<b>635.806</b>
Eigen vermogen	349.130	363.124
Langlopende financiële schulden	293.738	165.742
Andere langlopende verplichtingen	14.656	14.689
Uitgestelde belastingen	832	903
Kortlopende financiële schulden	42.494	81.430
Andere kortlopende verplichtingen	12.866	9.918
<b>SCHULDRATIO (*)</b>	<b>48,7%</b>	<b>40,5%</b>

(\*) Berekend conform het KB van 13 juli 2014, zoals gewijzigd door het KB van 23 april 2018, met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvenootschappen.

### Activa

Op 30 september 2020 werden de vastgoedbeleggingen (zonder IFRS 16), gewaardeerd tegen reële waarde (zoals bepaald door IAS-norm 40), voor een bedrag van 690,5 miljoen EUR. Zij vertegenwoordigen 98,0 % van het geconsolideerde actief, waarvan

- 368,3 miljoen EUR voor de gebouwen in België;
- 292,6 miljoen EUR voor de gebouwen in Frankrijk;
- 29,5 miljoen EUR voor de gebouwen in Spanje.

### Passiva

De financiële schulden (lange- en kortetermijnschulden) bedragen 336,2 miljoen EUR (tegenover 247,2 miljoen op 30 september 2019).

De stijging van de financiële schulden op 30/09/2020 (+89 miljoen EUR ten opzichte van 30/09/2019) is voornamelijk het gevolg van de schuldfinanciering voor de verwerving van de 5 Franse Casino-supermarkten in maart 2020.

In het kader van deze verwerving

- werden nieuwe bankkredieten aangegaan voor een bedrag van 73 miljoen EUR, zowel bij traditionele bankpartners als door nieuwe Franse kredietlijnen;
- In januari 2020 heeft Ascencio het plafond van haar thesauriebewijzenprogramma opgetrokken van 50 tot 100 miljoen EUR met het oog op de verhoging van haar uitgaves op korte termijn (looptijd van minder dan of van een jaar) en om een omloop op lange termijn (meer dan een jaar) te kunnen ontwikkelen.  
Op 5 maart werd bij een institutionele belegger een eerste tranche met een looptijd van 4 jaar geplaatst.

De financiële schulden zijn ingedeeld volgens zes types financieringen:

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
Roll over bankkredieten	262.600	190.300
Thesauriebewijzen	41.000	50.000
Medium term note	20.000	0
Investeringskredieten	5.017	6.327
Financiële leasing	410	544
Leasingschulden (IFRS 16)	7.205	0
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>336.232</b>	<b>247.172</b>

Op 30/09/2020 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 75,9 miljoen EUR.

Geen enkel rolloverkrediet vervalt tijdens het volgende boekjaar 2020/2021.

De omloop aan thesauriebewijzen bedraagt op 30/09/2020 41 miljoen EUR. 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.

Door de toepassing van IFRS-norm 16 omvatten de financiële schulden sinds 01/10/2019 de schulden verbonden aan de gebruiksrechten van terreinen die vooraan worden opgenomen op het actief van de balans, hetzij een bedrag van 7,2 miljoen EUR op 30/09/2020.

De overige langlopende verplichtingen ten bedrage van 14,7 miljoen EUR bestaan uit de reële waarde van de renteaafdekkingsinstrumenten (12,5 miljoen EUR tegenover 12,8 miljoen EUR op 30 september 2019).

De geconsolideerde schuldratio bedraagt 48,7% op woensdag 30 september 2020, tegenover 40,5% op maandag 30 september 2019.

## Vastgoedportefeuille per woensdag 30 september 2020

Op 30 september 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille (zonder IFRS 16) 690,5 miljoen EUR, tegen 622,8 miljoen EUR op 30 september 2019.

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>622.894</b>	<b>619.029</b>
Verwervingen	88.106	10.304
Overdrachten	0	-5.192
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	-847
Variaties in de reële waarde	-20.520	-399
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>690.481</b>	<b>622.894</b>

### Investeringen tijdens het boekjaar:

Tijdens het boekjaar 2019/2020 heeft Ascencio investeringen gerealiseerd voor een bedrag van 87,8 miljoen EUR.

Dat betreft voornamelijk om de verwerving op 6 maart 2020 van 5 Casino-supermarkten in het zuidoosten van Frankrijk (Aix-en-Provence, Antibes, Marseille, Le Rouret en Mouans-Sartoux).

Ook heeft Ascencio voor Aldi een nieuwe winkelruimte met een oppervlakte van 2.139 m<sup>2</sup> gebouwd op haar site te Hannut (België) en de Grand Frais-site te Nîmes (Frankrijk) uitgebreid.

### Desinvesteringen tijdens het boekjaar:

In het huidige boekjaar 2019/2020 waren er geen desinvesteringen.

### Waardeveranderingen:

De waarde van de voor verhuur beschikbare vastgoedbeleggingen is globaal gedaald met 20,6 miljoen EUR, zoals hiervoor toegelicht.

### Geografische spreiding van de portefeuille:

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is ziet er op 30 september 2020 (exclusief projectontwikkelingen en zonder rekening te houden met de impact van IFRS 16 - gebruiksrecht van terreinen) als volgt uit:

LAND	Investeringswaarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR) (%)	Contractuele huren (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
België	378.032	368.321 53,4%	25.987	96,4%	6,87%
Frankrijk	310.879	292.220 42,3%	19.251	99,2%	6,19%
Spanje	30.518	29.525 4,3%	1.959	100,0%	6,42%
<b>TOTAAL</b>	<b>719.429</b>	<b>690.066 100%</b>	<b>47.197</b>	<b>97,7%</b>	<b>6,56%</b>

Op 30 september 2020 bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille 97,7% tegenover 97,3% op 30 september 2019.

### Geconsolideerde gegevens per aandeel

	30/09/20	30/09/19
AANTAL AANDELEN		
<b>Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen</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>
RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)		
<b>EPRA Earning (EUR)</b>	<b>4,46</b>	<b>4,34</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (EUR)</b>	<b>1,40</b>	<b>3,24</b>
	<b>30/09/20</b>	<b>30/09/19</b>
Nettoactiefwaarde (NAW) (000 EUR)	349.130	363.124
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel (EUR)</b>	<b>52,93</b>	<b>55,05</b>
Aanpassingen:		
Uitgestelde belastingen (000 EUR)	832	903
Reële waarde van de financiële instrumenten (IRS & CAP) (000 EUR)	12.483	12.800
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA (000 EUR)</b>	<b>362.445</b>	<b>376.827</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>Nettoactiefwaarde (NAW) EPRA per aandeel (EUR)</b>	<b>54,95</b>	<b>57,13</b>



## Verklaring van de commissaris

De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die grotendeels zijn voltooid, geen belangrijke correcties aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie in het persbericht zouden moeten worden vermeld.

## Resultaatverwerking voor het boekjaar 2019/2020

Rekening houdend met de resultaten van het boekjaar 2019/2020 zal de statutaire zaakvoerder de algemene vergadering van vrijdag 29 januari 2021 voorstellen een brutodividend uit te keren van 3,65 EUR per aandeel, een stijging met 4,3 % ten opzichte van het vorige boekjaar.

## Vooruitzichten

Wereldwijd heeft het coronavirus de detailhandel gedestabiliseerd met een tweede golf aan besmettingen.

De Belgische regering heeft de sluiting opgelegd van een groot aantal non-foodwinkels voor een periode van 6 weken van 2 november 2020 tot 13 december 2020.

De Franse regering heeft de sluiting van non-food winkels verplicht tot eind november 2020.

In Spanje zijn het de regionale en lokale overheden die maatregelen hebben uitgevaardigd. De detailhandelaars die huren van Ascencio konden gedeeltelijk open blijven.

Alleszins treft deze nieuwe lockdown de detailhandelaars uit de portefeuille van Ascencio minder dan in de maanden april en mei. Afgezien van de supermarkten zijn er immers meer winkels die als essentieel worden beschouwd en niet verplicht zijn om te sluiten (doe-het-zelfzaken, tuincentra, winkels voor hygiëne- en verzorgingsproducten, enz.).

60% van de vastgoedportefeuille van Ascencio ondervindt geen hinder van deze sluitingen (tegenover 40% in maart).

Ascencio gaat voluit in verantwoordelijke dialoog met haar huurders.

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

- De financiële en operationele wendbaarheid van de detailhandelaars in de portefeuille van Ascencio om de aanpassing van hun bedrijfsmodel te versnellen als gevolg van de pandemie en de digitalisering van de sector in de richting van een omnichannelstrategie;  
De eerste golf heeft duidelijk aangetoond dat de detailhandel aan de stadsrand en de voedingsector ontegenzeggelijk de retailsegmenten zijn die het het meest in aanmerking komen voor deze wendbaarheid, in vergelijking met winkels in de binnenstad en de shoppingcentra.
- De evolutie en de duur van de pandemie;
- De goede prestaties van de degelijke en veerkrachtige vastgoedportefeuille van Ascencio, die dan ten volle zal profiteren van de huurprijzen van de in maart 2020 gerealiseerde investering;
- Macro-economische onzekerheden kunnen de reële waarde van de portefeuille van Ascencio beïnvloeden.

Het is nu echter nog te vroeg op de impact in te schatten van de tweede coronagolf op het boekjaar 2020/2021 van de Vennootschap dat op 01/10/2020 is begonnen.

## Financiële kalender<sup>3</sup>

Gewone algemene vergadering	29 januari 2021 om 14u30
Tussentijdse verklaring per 31 decembre 2020	4 maart 2021
Financieel halfjaarverslag per 31 maart 2021	11 juni 2021
Tussentijdse verklaring per 30 juni 2021	5 augustus 2021
Jaarbericht per 30 september 2021	25 november 2021
Gewone algemene vergadering	31 januari 2022 om 14u30

Voor meer gedetailleerde informatie moet dit persbericht gelezen worden samen met het financiële jaarverslag per 30 september 2020 dat ten laatste een maand voor de Gewone algemene vergadering van 29 januari 2021 kan worden geraadpleegd op de internetsite [www.ascencio.be](http://www.ascencio.be).

### Voor meer inlichtingen:

**Stéphanie VANDEN BROECKE**

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

**Michèle Delvaux**

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

**Vincent H. QUERTON**

Chief Executive Officer  
Tel.: +32 (0)71.91.95.00  
[vincent.querton@ascencio.be](mailto:vincent.querton@ascencio.be)

<sup>3</sup> Gegevens onder voorbehoud

## 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

		30/09/20	30/09/19
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	35.551	33.879
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	44.555	41.585
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>79,8%</b>	<b>81,5%</b>

### Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		30/09/20	30/09/19
Netto interestkosten (rubriek XXI zonder IFRS 16) (000 EUR)		5.193	4.376
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		251	313
Kosten van de kredietopening		31	33
Variatie in de reële waarde van de CAP		0	17
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>5.474</b>	<b>4.739</b>
<b>GEMIDDELTE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>297.793</b>	<b>252.755</b>
<b>GEMIDDELTE KOST VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>= A / B</b>	<b>1,84%</b>	<b>1,87%</b>

### Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/09/20	30/09/19
Financiële schulden aan vaste rente		87.029	53.035
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		180.500	107.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		0	55.000
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>267.529</b>	<b>215.535</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>61.498</b>	<b>31.636</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>329.027</b>	<b>247.172</b>
<b>AFDEKKINGSRATIO</b>	<b>= A / B</b>	<b>81,3%</b>	<b>87,2%</b>

## EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	<b>9.246</b>	<b>21.348</b>
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	<b>20.174</b>	<b>7.279</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	20.520	399
(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	-316	8.570
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	-969
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-71	242
(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>29.420</b>	<b>28.628</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)</b>	<b>4,46</b>	<b>4,34</b>

## NAV EPRA

(000 EUR)	30/09/2020	30/09/2019
<b>NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>349.130</b>	<b>363.124</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>52,93</b>	<b>55,05</b>
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd).	0	0
<b>VERWATERD NAW, NA UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE SCHULDEN EN ANDERE EIGENVERMOGENINSTRUMENTEN</b>	<b>349.130</b>	<b>363.124</b>
<b>Toe te voegen :</b>		
(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
<b>Uit te sluiten :</b>		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.483	12.800
(v.a) Uitgestelde belastingen	832	903
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
<b>Toe te voegen /Uit te sluiten :</b>		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
<b>EPRA NAV (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>362.445</b>	<b>376.827</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>54,95</b>	<b>57,13</b>