

## TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE STATUTAIRE ZAAKVOERDER DERDE KWARTAAL VAN HET BOEKJAAR 2018-2019



### Gereguleerde informatie

8 augustus 2019 - Onder embargo tot 17.40 u.

## VEERKRACHT EN DYNAMISCH BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE EPRA WINSTGROEI - DIVIDEND OP ZIJN MINST VERGELIJKBAAR VERSTERKING VAN DE OPERATIONELE STRUCTUUR

### OPERATIONEEL RESULTAAT

- **Huurinkomsten** : 31,16 miljoen EUR, een stijging met 1,5%
- **EPRA Earnings<sup>1</sup>** van 21,92 miljoen EUR, een stijging met 13,1%
- **Sterke vermindering van de gemiddelde kostprijs van de schuldenlast<sup>1</sup>** : 1,90% (tegen 2,89% op 30 juni 2018)

### RESULTATEN PER AANDEEL

- **EPRA Earnings<sup>1</sup>**: 3,32 EUR per aandeel (2,94 EUR per aandeel op 30 juni 2018)
- **NAV EPRA**: 56,02 EUR per aandeel (55,22 EUR per aandeel op 30 juni 2018)

### VASTGOEDPORTEFEUILLE

- **Waarde van de portefeuille**: 623 miljoen EUR, stabiel bij ongewijzigde samenstelling (-0,20%)
- **Geografische spreiding** van de portefeuille:
  - 61% in België
  - 34% in Frankrijk
  - 5% in Spanje
- **Bezettingsgraad**: 96,6% (tegen 97,3% op 30/09/2018)

### FINANCIËLE STRUCTUUR

- **Schuldratio<sup>2</sup>** van 40,9% op 30 juni 2019
- **Investeringsruimte** van meer dan 100 miljoen EUR vooraleer een schuldratio van 50% bereikt wordt.

<sup>1</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 7 tot 10.

<sup>2</sup> Schuldratio berekend conform het KB van 28 juli 2018 betreffende de GVV.

## Vastgoedportefeuille per 30 juni 2019

Op 30 juni 2019 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille 622,5 miljoen EUR, tegen 619,0 miljoen EUR op 30 september 2019.

(000 EUR)	30/06/2019	30/09/2018
<b>STAND PRIMO BOEKJAAR</b>	<b>619.029</b>	<b>613.317</b>
Verwervingen	9.895	4.930
Overdrachten	-5.192	-3.359
Overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop	0	0
Variaties in de reële waarde	-1.215	4.141
<b>STAND ULTIMO BOEKJAAR</b>	<b>622.516</b>	<b>619.029</b>

### Investerings in de loop van het eerste negen maanden van het boekjaar :

In de loop van de eerste negen maanden heeft Ascencio 9 winkelruimtes verworven met een oppervlakte van 4.350 m<sup>2</sup>, die pas werden gebouwd in Caen op het retailpark "Le Parc des Drapeaux", waarvan Ascencio reeds 19.629 m<sup>2</sup> bezat.

Met deze investering voor een totaalbedrag van 10 miljoen EUR kan Ascencio de controle over dit retailpark verhogen van 60% van de winkelruimtes naar meer dan 70% en een paar mooie winkelketens aan haar klantenbestand toevoegen zoals Marie Blachère, Celio, Jennyfer, Krys, Promod, Vertbaudet, Tape à l'œil, Armand Thierry en Besson Chaussures. Deze transactie levert Ascencio jaarlijks bijna 558.000 EUR geïndexeerde brutohuuropbrengsten op. Het "Parc des Drapeaux", gelegen naast de Cora-supermarkt ten westen van Caen (Rots), is met een bezettingsgraad van 100% sinds de opening in 2011 een succesverhaal, dankzij de ononderbroken steun van meerdere winkelketens.

### Desinvesteringen in de loop van het eerste negen maanden van het boekjaar :

Op 26 februari 2019 heeft Ascencio het retailpark in Le Pontet (Frankrijk) verkocht voor een bedrag zonder rechten van 4 miljoen euro. Dit retailpark met een oppervlakte van 3.585 m<sup>2</sup> kent een bezettingsgraad van 100%, met huurders als Basic-Fit, Pacific Pêche en de biowinkelketen Satoriz.

Op 24 juni 2019 heeft Ascencio voor een bedrag zonder rechten van 2,5 miljoen euro de site in Deurne verkocht, een standalone van 3.980 m<sup>2</sup> die al meerdere jaren leegstond.

Deze twee verkopen zijn een onderdeel van het arbitragebeleid van Ascencio.

## Bezettingsgraad

Op 30 juni 2019 bedraagt de bezettingsgraad 96,6%.

De verdeling van de portefeuille over de 3 landen waar Ascencio actief is op 30 juni 2019 als volgt:

LAND	Investerings- waarde (000 EUR)	Reële waarde (000 EUR)	(%)	Contractuele huurbedragen (000 EUR)	Bezettingsgraad (%)	Brutorendement (%)
Belgie	386.387	376.973	60,6%	25.734	95,1%	6,66%
Frankrijk	225.435	212.793	34,2%	14.309	98,9%	6,35%
Spanje	33.852	32.750	5,3%	1.948	100,0%	5,75%
<b>TOTAAL</b>	<b>645.674</b>	<b>622.516</b>	<b>100%</b>	<b>41.991</b>	<b>96,6%</b>	<b>6,50%</b>

## Geconsolideerde resultaten van de eerste 9 maanden en van het 3<sup>de</sup> kwartaal van het boekjaar 2018/2019

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN - VERKORT SCHEMA (000 EUR)	30/06/2019	30/06/2018
<b>Huurinkomsten</b>	<b>31.162</b>	<b>30.687</b>
Met verhuur verbonden kosten	-58	36
Niet doorgefactureerde huurlasten en taks	-18	-26
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>31.086</b>	<b>30.697</b>
Vastgoedkosten	-2.474	-1.918
Algemene kosten	-2.749	-3.507
Overige operationele opbrengsten en kosten	80	-23
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>25.943</b>	<b>25.249</b>
<b>Operationele winstmarge (*)</b>	<b>83,3%</b>	<b>82,3%</b>
Financiële opbrengsten	-	-
Netto interestkosten	-3.330	-5.179
Overige financiële kosten	-299	-296
Belastingen	-394	-385
<b>EPRA Earnings (*)</b>	<b>21.920</b>	<b>19.389</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	963	-15
Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.215	4.068
Overig resultaat op de portefeuille	-	-
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-252</b>	<b>4.053</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële activa en verplichtingen	-5.296	2.197
Uitgestelde belastingen	1.129	-
Belastingen op resultaat verkoop	-	-
Exit Tax	-158	-135
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>17.342</b>	<b>25.504</b>

(\*) Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM). Zie bladzijden 7 tot 10.

<b>RESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
EPRA Earnings (EUR)	3,32	2,94
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,63	3,87

<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Gemiddeld gewogen aantal aandelen met dividendrecht	6.595.985	6.595.985
Totaal aantal bestaande aandelen	6.595.985	6.595.985

De **huurinkomsten** stijgen met 1,5% en bedragen 31,16 miljoen EUR tegenover 30,69 miljoen EUR voor de eerste 9 maanden van het vorige boekjaar.

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

<b>HUURINKOMSTEN (000 EUR)</b>	<b>30/06/2019</b>		<b>30/06/2018</b>	
België	19.054	61%	18.819	61%
Frankrijk	10.669	34%	10.441	34%
Spanje	1.439	5%	1.427	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>31.162</b>	<b>100%</b>	<b>30.687</b>	<b>100%</b>

Het **vastgoedresultaat** bedraagt **31,1 miljoen EUR**, een toename met +1,3% ten opzichte van 30 juni 2018.

Na aftrek van vastgoedkosten en algemene kosten bedraagt het **operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille** 25,94 miljoen EUR (25,25 miljoen EUR op 30 juni 2018), een verbetering met 2,7%. De **operationele marge<sup>3</sup>** bedraagt 83,3%.

De daling van de algemene kosten per 30 juni 2019 tegenover 30 juni 2018 is het gevolg van de kosten van een due diligence voor een belangrijk investeringsproject dat in het 3<sup>de</sup> kwartaal werd onderzocht maar uiteindelijk niet werd verwezenlijkt. Deze niet-recurrente kosten bedroegen 0,82 miljoen EUR.

De **rentelasten**, waarin de kasstromen uit renteafdekkingsinstrumenten zijn begrepen, bedragen 3,33 miljoen EUR.

De **gemiddelde kostprijs van de schuldenlast<sup>3</sup>** (1,90%, marges en kostprijs van de afdekkingsinstrumenten inbegrepen) is stevig gedaald ten opzichte van 30 juni 2018 (2,89%).

Dankzij de invoering van het renteafdekkingsbeleid bedraagt de **afdekkingsratio<sup>4</sup>** van de groep momenteel 87% en zal deze op basis van de huidige schuldgraad gedurende de vier volgende boekjaren hoger liggen dan 80%.

Na aftrek van de belastingen over de resultaten van onze Franse en Spaanse panden bedragen de **EPRA Earnings<sup>3</sup>** op 30 juni 2019 21,92 miljoen EUR, een verbetering met 13,1% ten opzichte van 30 juni 2018.

De **EPRA Earnings per aandeel<sup>3</sup>** bedraagt 3,32 EUR, vergeleken met 2,94 EUR per aandeel op 30 juni 2018, een stijging met 13,1%.

<sup>3</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 7 tot 10.

<sup>4</sup> Afdekkingsratio = (schulden met vaste rentevoet + notioneel bedrag van de renteafdekkingsinstrumenten) / Totale financiële schuld.

### Niet-monetaire bestanddelen van de resultatenrekening bedragen

- -5,3 miljoen EUR als gevolg van een daling van de reële waarde van de renteaafdekkingsinstrumenten;
- -1,2 miljoen EUR, zijnde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen;
- -0,2 miljoen EUR uitgestelde belastingen ingevolge de uitgestelde belastingregeling (bronheffing van 5%) voor de latente meerwaarden op de Franse activa.

Gelet op deze niet-monetaire bestanddelen bedraagt het **nettoresultaat** 17,34 miljoen EUR, tegenover 25,50 miljoen EUR op 30 juni 2018.

## Geconsolideerde balans per 30 juni 2019

GECONSOLIDEERDE BALANS (000 EUR)	30/06/2019	30/09/2018
<b>ACTIVA</b>	<b>635.726</b>	<b>631.258</b>
Vastgoedbeleggingen	622.516	619.029
Overige vaste activa	1.806	2.193
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Handelsvorderingen	2.512	4.307
Kas en kasequivalenten	3.491	4.027
Overige vlottende activa	5.401	1.703
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>635.726</b>	<b>631.258</b>
Eigen vermogen	359.133	364.026
Langlopende financiële schulden	202.988	132.772
Overige langlopende verplichtingen	11.401	6.897
Uitgestelde belastingen	818	3.357
Kortlopende financiële schulden	51.337	114.698
Overige kortlopende verplichtingen	10.049	9.508

Op 30 juni 2019 bedraagt de **EPRA NAV per aandeel**<sup>5</sup> 56,02 EUR, tegenover 55,22 EUR op 30 juni 2018.

## Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30 juni 2019

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan na 30 juni 2019.

## Vooruitzichten

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

<sup>5</sup> Alternatieve Prestatiesmaatstaf (APM) Zie bladzijden 7 tot 10.

De opname van Ascencio in de EPRA-index sinds maart 2019 versterkt haar positie op de financiële markten.

Ascencio focust op groei en wil bij de ontwikkeling van haar investeringsbeleid rekening houden met de marktcycli. De huidige druk op de retailsector maakt investeringsbeslissingen complexer en zet Ascencio aan om selectiever te zijn in haar analyse van opportuniteiten. Bovendien heeft Ascencio haar operationele structuur uitgebreid en versterkt. In die optiek is Eléonore Turcas afgelopen april toegetreden tot het Ascencio-team als directeur Investment and Asset Management Director France. Haar opdracht bestaat erin de performance van het bestaande en toekomstige vastgoed te controleren en bij te dragen aan de groei van de portefeuille.

De veerkracht van de portefeuille, ondersteund door een dynamisch vermogensbeheer en een vermindering van de gemiddelde kosten van de schuldenlast, moet Ascencio in staat stellen om, behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, een dividend uit te keren dat ten minste vergelijkbaar is met dat van het vorige boekjaar.

## Financiële kalender

Aankondiging van de jaarresultaten op 30 september 2019	22 november 2019
Gewone algemene vergadering	31 januari 2020

Voor meer inlichtingen:

### **Stéphanie VANDEN BROECKE**

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

### **Michèle DELVAUX**

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

### **Vincent H. QUERTON**

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

## 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 2017/2018 dat beschikbaar is op de internetsite van Ascencio ([www.ascencio.be](http://www.ascencio.be)).

### Operationele winstmarge

		30/06/2019	30/06/2018
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (000 EUR)	= A	25.943	25.249
Huurinkomsten (000 EUR)	= B	31.162	30.687
<b>OPERATIONELE MARGE</b>	<b>= A / B</b>	<b>83,3%</b>	<b>82,3%</b>

### Gemiddelde kostprijs van de schuldenlast

		30/06/2019	30/06/2018
Netto interestkosten (rubriek XXI) (000 EUR)		3.330	5.179
De bereidstellingsprovisie op niet-gebruikte kredietlijnen		240	237
Kosten van de kredietopening		26	27
Variatie in de reële waarde van de CAP		15	59
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= A</b>	<b>3.610</b>	<b>5.503</b>
<b>GEMIDDELDE GEWOGEN SCHULD TIJDENS DE PERIODE</b>	<b>= B</b>	<b>253.894</b>	<b>253.970</b>
<b>GEMIDDELDE KOSTENPERCENTAGE VAN DE SCHULDEN</b>	<b>= (A x 4/3) / B</b>	<b>1,90%</b>	<b>2,89%</b>

### Afdekkingsratio

(000 EUR)		30/06/2019	30/09/2018
Financiële schulden aan vaste rente		53.822	55.000
Financiële schulden aan variabele rente omgezet in een vaste rente via een IRS		97.500	112.500
Financiële schulden met variabele rente die omgezet zijn in schulden met een maximumrente via een CAP		70.000	55.000
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VASTE RENTE OF MET EEN MAXIMUMRENTE</b>	<b>= A</b>	<b>221.322</b>	<b>222.500</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD MET VARIABELE RENTE</b>		<b>33.002</b>	<b>24.969</b>
<b>TOTALE FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>= B</b>	<b>254.324</b>	<b>247.469</b>
<b>INDEKKINGSGRAAD</b>	<b>= A / B</b>	<b>87,0%</b>	<b>89,9%</b>

## EPRA

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 260 leden die samen meer dan 450 miljard EUR aan activa beheren.

EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het verslag "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is gepubliceerd op de website van de EPRA ([www.epra.com](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.

Op 5 september 2018 heeft Ascencio van EPRA (European Public Real Estate Association) een prijs mogen in ontvangst nemen en ook meteen het "EPRA Gold Level" gekregen.

De opname van Ascencio in de EPRA-index sinds maart 2019 versterkt haar positie op de financiële markten.

## EPRA PRESTATIEMAATSTAVEN

		30/06/2019	30/09/2018
EPRA NAV	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	369.478	371.620
EPRA NAV per share		56,02	56,34
EPRA Vacancy Rate		3,58%	2,76%
		30/06/2019	30/06/2018
EPRA Earnings	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	21.920	19.389
EPRA Earnings per share		3,32	2,94
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	16,75%	17,72%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	16,04%	17,04%



## EPRA EARNINGS

(000 EUR)	30/06/2019	30/06/2018
<b>IFRS NETTORESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) ZOALS VERMELD IN DE JAARREKENING</b>	<b>17.342</b>	<b>25.504</b>
<b>CORRECTIES OM DE EPRA EARNINGS TE BEREKENEN</b>	<b>4.577</b>	<b>-6.115</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	1.215	-4.068
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-963	15
(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	5.296	-2.197
(vii) IFRS 3 Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-971	135
(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>21.920</b>	<b>19.389</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA EARNINGS PER AANDEEL (EPRA EPS - EUR/AANDEEL)</b>	<b>3,32</b>	<b>2,94</b>

## EPRA NET ASSET VALUE (NETTOACTIEFWAARDE OF NAW)

(000 EUR)	30/06/2019	30/09/2018
<b>NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>359.133</b>	<b>364.026</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>NAW VOLGENS DE JAARREKENINGEN (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>54,45</b>	<b>55,19</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>359.133</b>	<b>364.026</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	9.526	4.238
(v.a) Uitgestelde belastingen	818	3.357
(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>369.478</b>	<b>371.620</b>
Aantal aandelen	6.595.985	6.595.985
<b>EPRA NAV (EUR/AANDEEL) (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP)</b>	<b>56,02</b>	<b>56,34</b>

## EPRA VACANCY RATE

(000 EUR)	30/06/2019			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.321	157	0	1.478
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.176	14.112	1.951	41.238
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>5,25%</b>	<b>1,11%</b>	<b>0,00%</b>	<b>3,58%</b>

(000 EUR)	30/09/2018			
	België	Frankrijk	Spanje	TOTAAL
Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	1.062	70	0	1.132
Geschatte huurwaarde (GHW) van totaal portefeuille	25.190	13.823	1.976	40.989
<b>EPRA VACANCY RATE (%)</b>	<b>4,22%</b>	<b>0,51%</b>	<b>0,00%</b>	<b>2,76%</b>

## EPRA COST RATIOS

(000 EUR)	30/06/2019	30/06/2018
<b>ADMINISTRatieve/OPERATIONELE UITGAVEN VOLGENS DE FINANCIËLE IFRS-RESULTATEN</b>	<b>-5.219</b>	<b>-5.438</b>
Met verhuur verbonden kosten	-58	36
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-36	-76
Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18	50
Technische kosten	-842	-467
Commerciële kosten	-58	-120
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	-221	-210
Beheerkosten vastgoed	-1064	-869
Andere vastgoedkosten	-289	-252
Algemene kosten van de vennootschap	-2.749	-3.507
Andere operationele opbrengsten en kosten	80	-23
<b>EPRA COSTS (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-5.219</b>	<b>-5.438</b>
Kosten et taksen van niet-verhuurde goederen	221	210
<b>EPRA COSTS (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>	<b>-4.998</b>	<b>-5.228</b>
<b>BRUTOHUURINKOMSTEN</b>	<b>31.162</b>	<b>30.687</b>
<b>EPRA COST RATIO (INCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>16,75%</b>	<b>17,72%</b>
<b>EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (%)</b>	<b>16,04%</b>	<b>17,04%</b>