

Alternatieve prestatie maatstaven

per 31.03.2021

Begrippenlijst van de “Alternative Performance Measures”¹

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Resultaat per aandeel	<ul style="list-style-type: none"> Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen Brutodividend per aandeel: EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen 	Metten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel voor aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, waarbij de overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen op de balansdatum, zijn afgetrokken, te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Metten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Nettowaarde per aandeel in reële waarde	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel na aftrek van de transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Metten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
Operationele marge	Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurre resultaat.	Evalueren van het vermogen van de Vennootschap om winst te genereren uit haar enige operationele activiteit, zonder rekening te houden met het portefeuilleresultaat, het financiële resultaat en de belastingen.
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Weergeven van de werkelijke financieringskost van de Vennootschap.
Gemiddelde rentevoet van de financieringen	De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de Vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen).	De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie ervan in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de Vennootschap en van de financiële markten.
Boekhoudkundig rendement	Het boekhoudkundig rendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.

1) Exclusief de EPRA indicatoren waarvan enkele als een Alternative Performance Measure worden beschouwd. Voor de berekening van deze EPRA indicatoren verwijzen we naar het hoofdstuk 'Verslag van het Directiecomité' op pagina 67 van het jaarverslag 2020.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
Portefeullieresultaat	Het portefeuilleresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilleresultaat.	Het portefeuilleresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.
EPRA Resultaat	Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille waaruit het financieel resultaat, de belastingen, de variaties in de reële waarde van financiële derivaten (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en andere niet uitkeerbare elementen worden geëlimineerd.	Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten waarbij de volgende elementen worden uitgesloten (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges conform IFRS 9) en (ii) het portefeuilleresultaat.
EPRA Resultaat per aandeel	Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per dividendgerechtigd aandeel en maakt de vergelijking mogelijk met het uitgekeerde brutodividend per aandeel.
EPRA NAW	Netto actief waarde 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.	Metten van de aangepaste reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.	Metten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
EPRA NRV	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de Vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur.	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NTA	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de Vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA NDV	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de realisatie van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Resultaat per aandeel

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Nettoresultaat	-1.774	-8.524
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	-0,35	-1,68
(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
EPRA resultaat	3.323	12.388
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend (€)	0,65	2,44

Balansgegevens per aandeel

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	233.259	235.033
Uit te sluiten:		
• Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-9.363	-9.363
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	47,77	48,12
(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	233.259	235.033
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	45,93	46,28

Financieel resultaat

(exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Financieel resultaat	-201	-1.356
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	198	348
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-399	-1.703

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Netto-intrestkosten	397	1.701
Gemiddelde schuld van de periode	89.578	102.227
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	0,4%	1,6%

Boekhoudkundig rendement

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Huurinkomsten	4.192	16.713
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	321.569	330.427
Boekhoudkundig rendement (%)	1,30%	5,06%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	1.508
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.314	-22.357
Ander portefeuilleresultaat	16	-390
Portefeuilleresultaat	-5.298	-21.239

EPRA resultaat

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Nettoresultaat	-1.774	-8.524
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):		
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.314	22.357
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-1.508
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-198	-348
• Ander portefeuilleresultaat	-16	390
• Andere niet-uitkeerbaar elementen	-3	21
EPRA resultaat	3.323	12.388

EPRA resultaat per aandeel

	31.03.2021	31.12.2020
EPRA resultaat (in duizenden €)	3.323	12.388
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	0,65	2,44

EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV)

(€ duizenden)	31.03.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	233.259	233.259	233.259
Verwaterde NAW aan reële waarde	233.259	233.259	233.259
Uit te sluiten:	2.050	1.878	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	217	217	
• Reële waarde van financiële instrumenten	1.833	1.833	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-172	
Toe te voegen	8.031	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	8.031		
• Real estate transfer tax			
NAW	243.340	235.137	233.259
Verwaterd aantal aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	47,92	46,30	45,93

(€ duizenden)	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	235.033	235.033	235.033
Verwaterde NAW aan reële waarde	235.033	235.033	235.033
Uit te sluiten:	2.231	2.048	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	200	200	
• Reële waarde van financiële instrumenten	2.031	2.031	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-183	
Toe te voegen	8.243	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	8.243		
• Real estate transfer tax			
NAW	245.507	237.081	235.033
Verwaterd aantal aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	48,34	46,68	46,28

Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Huurinkomsten	4.192	16.713
Met verhuur verbonden kosten	223	-455
NETTOHUURRESULTAAT	4.415	16.258
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1.069	1.208
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1.069	-1.208
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	31	193
VASTGOEDRESULTAAT	4.446	16.451
Technische kosten	-36	-559
Commerciële kosten	-36	-169
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-102	-116
Beheerskosten van het vastgoed	-230	-944
Andere vastgoedkosten	-33	-76
Vastgoedkosten	-437	-1.864
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.009	14.587
Algemene kosten	-275	-518
Andere operationele opbrengsten en kosten	2	8
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	3.736	14.077
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	1.508
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.314	-22.357
Ander portefeuilleresultaat	16	-390
OPERATIONEEL RESULTAAT	-1.562	-7.162
Financiële opbrengsten	0	0
Netto-interestkosten	-398	-1.701
Andere financiële kosten	-1	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	198	348
Financieel resultaat	-201	-1.355
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	-1.763	-8.517
Belastingen	-11	-7
NETTORESULTAAT	-1.774	-8.524

	31.03.2021	31.12.2020
NETTORESULTAAT	-1.774	-8.524
Toelichting:		
• EPRA resultaat	3.323	12.388
• Portefeuilleresultaat	-5.298	-21.239
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen	201	327
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-1.774	-8.524
• Minderheidsbelangen	0	0
	31.03.2021	31.12.2020
RESULTAAT PER AANDEEL		
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	-0,35	-1,68
EPRA resultaat (€)	0,65	2,44

Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
NETTORESULTAAT	-1.774	-8.524
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in winst- en verliesrekening)		
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten voor kasstroomafdekkingen	0	0
GLOBAALRESULTAAT	-1.774	-8.524
Toerekenbaar aan:		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-1.774	-8.524
• Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Vaste activa	322.339	331.182
Immateriële vaste activa	172	183
Vastgoedbeleggingen	321.569	330.427
Andere materiële vaste activa	595	569
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3	3
Vlottende activa	7.874	2.312
Activa bestemd voor verkoop	3.664	0
Handelsvorderingen	2.079	566
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	0	785
Kas en kasequivalenten	546	428
Overlopende rekeningen	1.585	533
TOTAAL ACTIVA	330.213	333.494

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	31.03.2021	31.12.2020
Eigen vermogen	233.259	235.033
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	233.259	235.033
Kapitaal	97.213	97.213
Uitgiftepremies	4.183	4.183
Reserves	142.161	142.161
Nettoresultaat van het boekjaar	-8.524	-8.524
Nettoresultaat van het boekjaar - eerste kwartaal 2021	-1.774	0
Minderheidsbelangen	0	0
Verplichtingen	96.954	98.461
Langlopende verplichtingen	88.899	94.811
Langlopende financiële schulden	86.671	92.405
• Kredietinstellingen	85.865	91.602
• Financiële leasing	806	804
Andere langlopende financiële verplichtingen	1.833	2.031
Andere langlopende verplichtingen	178	175
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	217	200
Kortlopende verplichtingen	8.055	3.650
Voorzieningen	269	269
Kortlopende financiële schulden	2.517	656
• Kredietinstellingen	2.400	500
• Financiële leasing	117	156
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	632	1.205
Andere kortlopende verplichtingen	588	570
Overlopende rekeningen	4.048	950
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	330.213	333.494

Schuldgraad (%)	31.03.2021	31.12.2020
Schuldgraad (max. 65%)	27,4%	28,5%

Nettowaarde per aandeel (€)	31.03.2021	31.12.2020
Nettowaarde (reële waarde)	45,93	46,28
Nettowaarde (investeringswaarde)	47,77	48,12
EPRA NRV (€)	47,92	48,34
EPRA NTA (€)	46,30	46,68
EPRA NDV (€)	45,93	46,28