

# Alternatieve prestatie maatstaven

per 31.12.2023

# Alternatieve prestatemaatstaven

## Begrippenlijst van de 'Alternative Performance Measures'

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
<b>Resultaat per aandeel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen</li> <li>Brutodividend per aandeel: EPRA resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen</li> </ul>	Meten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met het uitgekeerde dividend per aandeel.
<b>Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde</b>	Het gaat om de boekwaarde van het aandeel vóór 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.	Meten van de investeringswaarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
<b>Nettowaarde per aandeel in reële waarde</b>	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.	Meten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.
<b>Operationele marge</b>	Dit is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.	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.
<b>Interest cover ratio</b>	De interest cover ratio geeft de verhouding weer van het operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille ten opzichte van de interesten die de onderneming moet betalen.	Deze maatstaf is een gangbare covenant die gebruikt wordt door financiële instellingen en geeft weer of een onderneming de rente kan betalen, zelfs als de onderneming in financiële moeilijkheden komt.
<b>Overdrachtsrechten</b>	Overdrachtsrechten zijn gelijk aan het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Deze maatstaf geeft een overzicht van de overdrachtsbelastingen die de vennootschap zou moeten betalen bij de vervreemding van het vastgoed.
<b>Gemiddelde rendement van de portefeuille</b>	Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.

Alternatieve Performance Measure	Definitie	Gebruik
<b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)</b>	Het 'Financieel resultaat' waarvan de rubriek 'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' wordt afgetrokken.	Weergegeven van de werkelijke financieringskost van de Vennootschap.
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen</b>	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). Financieringen omvatten de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen, verwerkt onder de lijn 'Kredietinstellingen' bij de langlopende en kortlopende financiële schulden van de geconsolideerde balans.	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.
<b>Portefeuilleresultaat</b>	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
<b>EPRA Resultaat</b>	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 het niet-uitkeerbaar resultaat van de perimetervennootschappen 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.
<b>EPRA Resultaat per aandeel</b>	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.
<b>EPRA NRV</b>	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.
<b>EPRA NTA</b>	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.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
<b>EPRA NDV</b>	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de Venootschap 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 maximumbedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Metten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
<b>EPRA LTV</b>	De EPRA Loan-to-Value (LTV) wordt berekend als de verhouding tussen de nettoschuld, zijnde de nominale financiële schulden, desgevallend vermeerderd met de nettoschulden/vorderingen min de kas en kas-equivalenten, en de totale vastgoedwaarde, zijnde de reële waarde van de vastgoedportefeuille vermeerderd met de immateriële vaste activa.	De EPRA Loan-to-Value meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.
<b>EPRA Netto initieel Rendement (NIR)</b>	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, lopende huren 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.	Deze maatstaf biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
<b>EPRA Aangepast NIR</b>	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Deze maatstaf, waarbij een correctie op de EPRA NIR voor de afloop van van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives) wordt doorgevoerd, biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
<b>EPRA Huurleegstandspercentage</b>	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Geeft op een duidelijke wijze en gebaseerd op geschatte huurwaarde, het percentage van de leegstand weer.
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle meting van de veranderingen in de operationele kosten van de vennootschap mogelijk te maken.

## Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven

### Resultaat per aandeel

		31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	11.289	14.491
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	2,22	2,85
		31.12.2023	31.12.2022
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	14.282	13.134
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	2,81	2,59

### Balansgegevens per aandeel

		31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	231.894	232.032
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.736	-7.812
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	239.630	239.844
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	47,19	47,23
		31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	231.894	232.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	45,66	45,69

### Overdrachtsrechten<sup>1</sup>

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	317.317	320.402
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	309.581	312.590
Overdrachtsrechten	B-A	-7.737	-7.812

### Gemiddelde rendement van de portefeuille<sup>2</sup>

		31.12.2023	31.12.2022
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.192	18.911
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	309.581	312.590
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,20%	6,05%

1) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

2) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Financieel resultaat	A	-3.731	1.827
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-1.890	3.403
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-1.841	-1.576

### Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.12.2023	31.12.2022
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	1.838	1.575
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	13	14
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C=A-B	1.825	1.561
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	80.907	83.167
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D	2,22%	1,85%

### Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	5	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-1.118	-2.035
Ander portefeuilleresultaat	C	87	93
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-1.026	-1.942

### EPRA Resultaat

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat	A	11.289	14.491
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-1.118	-2.035
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	5	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-1.890	3.403
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-52	-82
• Ander portefeuilleresultaat	F	87	93
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetenvennootschappen	G	-25	-22
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	14.282	13.134

### EPRA Resultaat per aandeel

		31.12.2023	31.12.2022
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	14.282	13.134
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	2,81	2,59

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

(€ duizenden)		31.12.2023		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>A</b>	<b>231.894</b>	<b>231.894</b>	<b>231.894</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>B</b>	<b>231.894</b>	<b>231.894</b>	<b>231.894</b>
Uit te sluiten:	<b>C = D+E+F</b>	16	-29	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>D</b>	325	325	
• Reële waarde van financiële instrumenten	<b>E</b>	-309	-309	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	<b>F</b>		-45	
Toe te voegen:	<b>G = H+I</b>	7.736	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	<b>H</b>			
• Real estate transfer tax	<b>I</b>	7.736		
<b>NAW</b>	<b>J = B+C+G</b>	<b>239.646</b>	<b>231.866</b>	<b>231.894</b>
Verwaterd aantal aandelen	<b>K</b>	5.078.525	5.078.525	5.078.525
<b>NAW (€/aandeel)</b>	<b>J/K</b>	<b>47,19</b>	<b>45,66</b>	<b>45,66</b>

(€ duizenden)		31.12.2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>A</b>	<b>232.032</b>	<b>232.032</b>	<b>232.032</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>B</b>	<b>232.032</b>	<b>232.032</b>	<b>232.032</b>
Uit te sluiten:	<b>C = D+E+F</b>	-1.927	-2.018	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>D</b>	273	273	
• Reële waarde van financiële instrumenten	<b>E</b>	-2.200	-2.200	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	<b>F</b>		-91	
Toe te voegen:	<b>G = H+I</b>	7.812	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	<b>H</b>			
• Real estate transfer tax	<b>I</b>	7.812		
<b>NAW</b>	<b>J = B+C+G</b>	<b>237.917</b>	<b>230.014</b>	<b>232.032</b>
Verwaterd aantal aandelen	<b>K</b>	5.078.525	5.078.525	5.078.525
<b>NAW (€/aandeel)</b>	<b>J/K</b>	<b>46,85</b>	<b>45,29</b>	<b>45,69</b>

## EPRA Loan-to-Value (LTV)

(€ duizenden)	31.12.2023		31.12.2022	
		Aandeel Groep <sup>3</sup>		Aandeel Groep <sup>3</sup>
Toe te voegen:				
• Kredietinstellingen	A	77.800	80.497	
• Andere langlopende verplichtingen	B	146	123	
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	796	551	
• Andere kortlopende verplichtingen	D	580	564	
• Overlopende rekeningen passief	E	3.322	3.216	
Uit te sluiten:				
• Handelsvorderingen	F	2.215	2.327	
• Overlopende rekeningen actief	G	398	399	
• Kas en kasequivalenten	H	429	163	
<b>EPRA Nettoschuld</b>	<b>I=A+B+C+D+E-F-G-H</b>	<b>79.602</b>	<b>82.062</b>	
Toe te voegen:				
• Vastgoed beschikbaar voor verhuring	J	309.433	312.481	
• Immateriële vaste activa	K	44	91	
<b>EPRA Totaal vastgoedwaarde</b>	<b>L=J+K</b>	<b>309.477</b>	<b>312.572</b>	
(in %)				
<b>EPRA LOAN-TO-VALUE</b>	<b>I/L</b>	<b>25,7%</b>	<b>26,3%</b>	

<sup>3)</sup> Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

## EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR<sup>4</sup>

(€ duizenden)		31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen <sup>5</sup>	A	309.581	312.590
Uit te sluiten:			
• Right of use asset volgens IFRS 16	B	-148	-109
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>D = A+B+C</b>	<b>309.433</b>	<b>312.481</b>
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	7.736	7.812
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>F = D+E</b>	<b>317.169</b>	<b>320.293</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	19.192	18.471
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.571	-1.770
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>I = G+H</b>	<b>17.621</b>	<b>16.701</b>
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	227	332
<b>Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten</b>	<b>K = I+J</b>	<b>17.848</b>	<b>17.033</b>
(in %)			
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT</b>	<b>I/F</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,2%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT</b>	<b>K/F</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,3%</b>

4) De informatie voor de berekening van de EPRA NIR en EPRA Aangepast NIR heeft betrekking op toekomstgerichte informatie en kan bijgevolg niet gereconcilieerd worden met de geconsolideerde cijfers. De geannualiseerde brutohuurinkomsten zijn bijgevolg gelijk aan de huurinkomsten excl. leegstand, aangezien dit geen huurinkomsten zijn waarop de Vennootschap reeds recht heeft. De vastgoedkosten hebben daarentegen betrekking op toekomstige kosten die werden gebudgetteerd, aangezien deze noodzakelijk zijn om toekomstige huurinkomsten te innen. Hetzelfde is van toepassing voor de huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen

5) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

## EPRA Huurleegstandspercentage<sup>6</sup>

				31.12.2023	31.12.2022
	Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Vlaanderen	55.589	0	12.598	0,0%	0,0%
Brussel	8.848	0	3.080	0,0%	0,0%
Wallonië	10.728	20	1.893	1,1%	5,0%
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>75.165</b>	<b>20</b>	<b>17.571</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,6%</b>

## EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		31.12.2023	31.12.2022
Algemene kosten	A	1.066	1.139
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-18	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	63	-25
Vastgoedkosten	D	1.727	1.724
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)</b>	<b>E = A+B+C+D</b>	<b>2.838</b>	<b>2.817</b>
Leegstandskosten	F	-40	-51
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)</b>	<b>G = E+F</b>	<b>2.798</b>	<b>2.766</b>
<b>Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht</b>	<b>H</b>	<b>18.570</b>	<b>17.442</b>
(%)			
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)</b>	<b>E/H</b>	<b>15,3%</b>	<b>16,2%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)</b>	<b>G/H</b>	<b>15,1%</b>	<b>15,9%</b>

<sup>6</sup>) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.