

The background is a solid orange color. It features several large, white, abstract geometric shapes. At the top, there is a small white curved shape. Below it, a large white curved shape spans across the width of the page. In the lower half, there is a large white shape that resembles a wide, shallow bowl or a large arc. On the left side, there is a white shape that looks like a trapezoid with a vertical line extending upwards from its top edge.

Alternative Performance Measures

Begrippenlijst van de "Alternative Performance Measures"¹

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINITIE	GEBRUIK
Resultaat per aandeel	"- Netto resultaat per aandeel: Netto resultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen - Bruto dividend 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 nettohuurresultaat.	Evalueren van het vermogen van de vennootschap om winst te genereren uit haar enige operationele activiteit, zonder rekening te houden met het portefeuille-resultaat, 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 er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

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 blz. 47 e.v.

Vervolg begrippenlijst

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURE	DEFINITIE	GEBRUIK
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.
Portefeuilleresultaat	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 IAS 39) 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 IAS 39) 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 bruto dividend 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.	Meten 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.	Meten van de reële waarde van het aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.

Resultaat per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat	4.317	7.240
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	0,85	1,43

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
EPRA resultaat	14.729	14.470
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Bruto dividend (€)	2,90	2,85

Balansgegevens per aandeel

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	258.285	268.442
Uit te sluiten:		
- Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-9.746	-9.741
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	52,78	54,78

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	258.285	268.442
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	50,86	52,86

Operationele marge

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	16.534	16.290
Nettohuurresultaat	19.217	19.197
Operationele marge	86,04%	84,86%

Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Financieel resultaat	-2.053	-1.963
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-289	-210
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.764	-1.753

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Netto-intrestkosten	1.766	1.752
Gemiddelde schuld van de periode	101.098	101.501
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	1,7%	1,7%

Boekhoudkundig rendement

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Huurinkomsten	19.219	19.352
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	360.752	372.278
Boekhoudkundig rendement	5,33%	5,20%

Portefeuilleresultaat

IN DUIZENDEN €	31.12.2019	31.12.2018
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.742	-7.466
Ander portefeuilleresultaat	-240	398
Portefeuilleresultaat	-10.124	-7.068

EPRA Resultaat

IN DUIZENDEN €	2019	2018
Nettoresultaat	4.317	7.240
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.742	7.466
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-858	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	289	210
Ander portefeuilleresultaat	240	-398
Andere niet-uitkerbare elementen	-1	-48
EPRA Resultaat	14.729	14.470

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

IN DUIZENDEN €	Toelichting	2019	2018
Huurinkomsten	4	19.219	19.352
Met verhuur verbonden kosten	4	-2	-155
NETTOHUURRESULTAAT		19.217	19.197
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	1.185	1.193
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	4	-1.185	-1.193
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		46	71
VASTGOEDRESULTAAT		19.263	19.268
Technische kosten	5	-251	-532
Commerciële kosten	5	-271	-189
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-88	-40
Beheerskosten van het vastgoed	5	-924	-1.033
Andere vastgoedkosten	5	-29	-41
VASTGOEDKOSTEN		-1.563	-1.835
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		17.700	17.433
Algemene kosten	6	-1.171	-1.175
Andere operationele opbrengsten en kosten		5	32
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		16.534	16.290
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	8	858	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-10.742	-7.466
Ander portefeuilleresultaat	10	-240	399
OPERATIONEEL RESULTAAT		6.410	9.223
Financiële opbrengsten	11	4	2
Netto-interestkosten	11	-1.766	-1.752
Andere financiële kosten	11	-2	-3
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	11	-289	-210
FINANCIEEL RESULTAAT		-2.053	-1.963
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		4.357	7.260
Vennootschapsbelasting		-40	-20
Belastingen	12	-40	-20
NETTORESULTAAT		4.317	7.240
Toelichting:			
EPRA resultaat*	13	14.729	14.470
Portefeuilleresultaat*	8-9-10	-10.124	7.068
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen		-288	162
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		4.317	7.240
Minderheidsbelangen		0	0

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2019	2018
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)*	13	0,85	1,43
Verwaterd nettoresultaat (€)*	13	0,85	1,43
EPRA resultaat (€)*	13	2,90	2,85

Geconsolideerd globaalresultaat

IN DUIZENDEN €	2019	2018
NETTORESULTAAT	4.317	7.240
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	4.317	7.240
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	4.317	7.240
Minderheidsbelangen	0	0

Geconsolideerde balans

ACTIVA IN DUIZENDEN €	Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
Vaste activa		361.630	372.782
Immateriële vaste activa		209	13
Vastgoedbeleggingen	14	360.752	372.278
Andere materiële vaste activa	14	666	488
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
Vlottende activa		1.685	1.658
Handelsvorderingen	15	651	330
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	0	12
Kas en kasequivalenten		554	512
Overlopende rekeningen	15	480	804
TOTAAL ACTIVA		363.315	374.440

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN IN DUIZENDEN €		Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen			258.285	268.442
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij			258.285	268.442
Kapitaal	16		97.213	97.213
Uitgiftepremies	16		4.183	4.183
Reserves			152.572	159.806
Nettoresultaat van het boekjaar			4.317	7.240
Minderheidsbelangen		22	0	0
Verplichtingen			105.030	105.998
Langlopende verplichtingen			96.362	97.584
Langlopende financiële schulden	18		93.405	95.161
<i>Kredietinstellingen</i>			92.454	95.161
<i>Financiële leasing</i>			951	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	19		2.379	2.090
Andere langlopende verplichtingen			151	116
Uitgestelde belastingen - verplichtingen			427	217
Kortlopende verplichtingen			8.668	8.414
Voorzieningen			269	269
Kortlopende financiële schulden	18		6.104	4.850
<i>Kredietinstellingen</i>			5.950	4.850
<i>Financiële leasing</i>			154	0
Andere kortlopende financiële schulden	19		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17		953	2.084
Andere kortlopende verplichtingen	17		603	603
Overlopende rekeningen	17		739	608
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			363.315	374.440
SCHULDGRAAD			31.12.2019	31.12.2018
Schuldgraad (max. 65%)			27,9%	27,5%
NETTOWAARDE PER AANDEEL IN €			31.12.2019	31.12.2018
Nettowaarde (reële waarde)*			50,86	52,86
Nettowaarde (investeringswaarde)*			52,78	54,78
Nettoactiefwaarde EPRA *			51,41	53,31