

# Alternatieve prestatie maatstaven

per 31.12.2020

## Begrippenlijst van de “Alternative Performance Measures”<sup>1</sup>

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>	Metten 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 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.
<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.	Metten 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>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.	Weergeven 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).	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>Boekhoudkundig rendement</b>	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.

<sup>1</sup>) 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.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
<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 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.
<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 NAW</b>	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.
<b>EPRA NNAW</b>	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.
<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.
<b>EPRA NDV</b>	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)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	-1,68	0,85
(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA resultaat	12.388	14.729
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Brutodividend (€)	2,44	2,90

## Balansgegevens per aandeel

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	235.033	258.285
Uit te sluiten:		
• Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-9.447	-9.746
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	48,12	52,78
(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij:	235.033	258.285
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	46,28	50,86

## Operationele marge

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	14.077	16.534
Nettohuurresultaat	16.258	19.217
Operationele marge (%)	86,59%	86,04%

## Financieel resultaat

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

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Financieel resultaat	-1.355	-2.053
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	348	-289
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	-1.703	-1.753

## Gemiddelde rentevoet van de financieringen

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Netto-intrestkosten	1.701	1.766
Gemiddelde schuld van de periode	102.227	101.098
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	1,6%	1,7%

## Boekhoudkundig rendement

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Huurinkomsten	16.713	19.219
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	330.427	360.752
Boekhoudkundig rendement (%)	5,06%	5,33%

## Portefeullieresultaat

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.357	-10.742
Ander portefeullieresultaat	-390	-240
Portefeullieresultaat	-21.239	-10.124

## EPRA resultaat

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat	-8.524	4.317
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):		
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.357	10.742
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.508	-858
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-348	289
• Ander portefeullieresultaat	390	240
• Andere niet-uitkeerbare elementen	21	-1
EPRA resultaat	12.388	14.729

## EPRA resultaat per aandeel

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA resultaat (in duizenden €)	12.388	14.729
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	2,44	2,90

## EPRA NAW

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoactiefwaarde	235.033	258.285
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	46,28	50,86
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	235.033	258.285
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.031	2.379
Va. Uitgestelde belastingen	200	427
<b>EPRA NAW</b>	<b>237.264</b>	<b>261.091</b>
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
<b>EPRA NAW (€/aandeel)</b>	<b>46,72</b>	<b>51,41</b>

## EPRA NNNAW

(€ duizenden)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoactiefwaarde	235.033	258.285
Nettoactiefwaarde (€/aandeel)	46,28	50,86
Effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	0	0
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichting van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	235.033	258.285
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	2.031	2.379
Va. Uitgestelde belastingen	200	427
<b>EPRA NAW</b>	<b>237.264</b>	<b>261.091</b>
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
EPRA NAW (€/aandeel)	46,72	51,41
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-2.031	-2.379
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	0	0
III. Uitgestelde belastingen	-200	-427
<b>EPRA NNNAW</b>	<b>235.033</b>	<b>258.285</b>
Aantal aandelen op jaareinde	5.078.525	5.078.525
<b>EPRA NNNAW (€/aandeel)</b>	<b>46,28</b>	<b>50,86</b>

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

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

(€ duizenden)	31.12.2019		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>258.285</b>	<b>258.285</b>	<b>258.285</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>258.285</b>	<b>258.285</b>	<b>258.285</b>
Uit te sluiten:			
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.806	2.597	-
• Reële waarde van financiële instrumenten	427	427	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	2.379	2.379	
		-209	
Toe te voegen			
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	8.998	-	-
• Real estate transfer tax	8.998		
<b>NAW</b>	<b>270.089</b>	<b>260.882</b>	<b>258.285</b>
Verwaterd aantal aandelen	5.078.525	5.078.525	5.078.525
<b>NAW (€/aandeel)</b>	<b>53,18</b>	<b>51,37</b>	<b>50,86</b>

## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(€ duizenden)	Toelichting	2020	2019
Huurinkomsten	3	16.713	19.219
Met verhuur verbonden kosten	3	-455	-2
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>16.258</b>	<b>19.217</b>
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	1.208	1.185
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3	-1.208	-1.185
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		193	46
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>16.451</b>	<b>19.263</b>
Technische kosten	4	-559	-251
Commerciële kosten	4	-169	-271
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-116	-88
Beheerskosten van het vastgoed	4	-944	-924
Andere vastgoedkosten	4	-76	-29
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-1.864</b>	<b>-1.563</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>14.587</b>	<b>17.700</b>
Algemene kosten	5	-518	-1.171
Andere operationele opbrengsten en kosten		8	5
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>		<b>14.077</b>	<b>16.534</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	6	1.508	858
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-22.357	-10.742
Ander portefeuilleresultaat	8	-390	-240
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>-7.162</b>	<b>6.410</b>
Financiële opbrengsten	9	0	4
Netto-interestkosten	9	-1.701	-1.766
Andere financiële kosten	9	-2	-2
Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	9	348	-289
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-1.355</b>	<b>-2.053</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>-8.517</b>	<b>4.357</b>
Vennootschapsbelasting		-7	-40
<b>Belastingen</b>	10	<b>-7</b>	<b>-40</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>-8.524</b>	<b>4.317</b>

	Toelichting	2020	2019
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>-8.524</b>	<b>4.317</b>
<b>Toelichting:</b>			
• EPRA resultaat	11	12.388	14.729
• Portefeilleresultaat	6, 7, 8	-21.239	-10.124
• Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en andere niet-uitkeerbare elementen		327	-288
<b>Toerekenbaar aan:</b>			
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij		-8.524	4.317
• Minderheidsbelangen		0	0
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>			
Aantal dividendgerechtigde aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	11	5.078.525	5.078.525
Nettoresultaat (€)	11	-1,68	0,85
Verwaterd nettoresultaat (€)	11	-1,68	0,85
EPRA resultaat (€)	11	2,44	2,90

## Geconsolideerd globaalresultaat

(€ duizenden)	2020	2019
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-8.524</b>	<b>4.317</b>
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
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>	<b>-8.524</b>	<b>4.317</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
• Aandeelhouders van de moedermaatschappij	-8.524	4.317
• Minderheidsbelangen	0	0

## Geconsolideerde balans

Activa (€ duizenden)	Toelichting	2020	2019
<b>Vaste activa</b>		<b>331.182</b>	<b>361.630</b>
Immateriële vaste activa		183	209
Vastgoedbeleggingen	12	330.427	360.752
Andere materiële vaste activa	12	569	666
Handelsvorderingen en andere vaste activa		3	3
<b>Vlottende activa</b>		<b>2.312</b>	<b>1.685</b>
Handelsvorderingen	13	566	651
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	13	785	0
Kas en kasequivalenten		428	554
Overlopende rekeningen	13	533	480
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>333.494</b>	<b>363.315</b>

Eigen vermogen en verplichtingen (€ duizenden)	Toelichting	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigen vermogen</b>		<b>235.033</b>	<b>258.285</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>235.033</b>	<b>258.285</b>
Kapitaal	14	97.213	97.213
Uitgiftepremies	14	4.183	4.183
Reserves		142.161	152.572
Nettoresultaat van het boekjaar		-8.524	4.317
<b>Minderheidsbelangen</b>	20	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>98.461</b>	<b>105.030</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>94.811</b>	<b>96.362</b>
Langlopende financiële schulden	16	92.405	93.405
• Kredietinstellingen		91.601	92.454
• Financiële leasing		804	951
Andere langlopende financiële verplichtingen	17	2.031	2.379
Andere langlopende verplichtingen		175	151
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		200	427
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>3.650</b>	<b>8.668</b>
Voorzieningen		269	269
Kortlopende financiële schulden	16	656	6.104
• Kredietinstellingen		500	5.950
• Financiële leasing		156	154
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	1.205	953
Andere kortlopende verplichtingen	15	570	603
Overlopende rekeningen	15	950	739
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>333.494</b>	<b>363.315</b>

Schuldgraad (%)	31.12.2020	31.12.2019
Schuldgraad (max. 65%)	28,5%	27,9%

Nettowaarde per aandeel (€)	31.12.2020	31.12.2019
Nettowaarde (reële waarde) *	46,28	50,86
Nettowaarde (investeringswaarde) *	48,12	52,78
Nettoactiefwaarde EPRA *	46,72	51,41
EPRA NRV * (€)	48,34	53,18
EPRA NTA * (€)	46,68	51,37
EPRA NDV * (€)	46,28	50,86