

Alternatieve prestatie maatstaven

per 31.03.2022

Alternatieve prestatemaatstaven

Begrippenlijst van de “Alternative Performance Measures”

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 	Meten 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.	Meten 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.	Meten 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 nettohuurrresultaat.	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.
Interest cover ratio	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.
Overdrachtsrechten verwerkt in het eigen vermogen	Overdrachtsrechten verwerkt in het eigen vermogen 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.

Alternatieve Performance Measure	Definitie	Gebruik
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). 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.
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 IFRS 9) en het niet-uitkeerbaar resultaat van de perimetervenootschappen 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 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.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
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.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	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.
EPRA Aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen 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-ervallen huurincentives) wordt doorgevoerd, biedt de mogelijkheid voor beleggers om waarderingen van portefeuilles binnen Europa onderling te vergelijken.
EPRA Huurleegstandpercentage	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.
EPRA Cost Ratio (inclusief directe leegstandskosten)	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.
EPRA Cost Ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten 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 "Alternative Performance Measures"

Resultaat per aandeel

		31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	4.114	-1.774
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	0,81	-0,35
		31.03.2022	31.03.2021
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	3.224	3.323
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	0,63	0,65

Balansgegevens per aandeel

		31.03.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	232.828	228.714
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen (€ duizenden)	B	-7.858	-7.858
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden):	C = A-B	240.686	236.572
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	47,39	46,58
		31.03.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	232.828	228.714
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	45,85	45,04

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

(€ duizenden)		31.03.2022	31.03.2021
Financieel resultaat	A	596	-201
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	980	198
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-384	-399

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.03.2022	31.03.2021
Netto-interestkosten (€ duizenden)	A	379	394
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	B	80.812	89.578
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	A/B	1,88%	1,76%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		31.03.2022	31.03.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-50	-5.314
Ander portefeuilleresultaat	C	-8	33
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-58	-5.281

EPRA resultaat

(€ duizenden)		31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat	A	4.114	-1.774
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-50	-5.314
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	980	198
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-24	-17
• Ander portefeuilleresultaat	F	-8	33
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetrovennootschappen	G	-8	3
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	3.224	3.323

EPRA resultaat per aandeel

		31.03.2022	31.03.2021
EPRA Resultaat (€ duizenden)	A	3.224	3.323
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	0,63	0,65

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

(€ duizenden)		31.03.2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	232.828	232.828	232.828
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	232.828	232.828	232.828
Uit te sluiten:	C = D+E+F	439	313	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	216	216	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	223	223	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-125	
Toe te voegen:	G = H+I	7.858	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.858		
NAW	J = B+C+G	241.125	233.142	232.828
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	47,48	45,91	45,85

(€ duizenden)		31.12.2021		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	228.714	228.714	228.714
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	228.714	228.714	228.714
Uit te sluiten:	C = D+E+F	1.394	1.257	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	191	191	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	1.203	1.203	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-137	
Toe te voegen:	G = H+I	7.858	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.858		
NAW	J = B+C+G	237.966	229.971	228.714
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	46,86	45,28	45,04

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR¹

(€ duizenden)		31.03.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen	A	314.528	314.543
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-213	-239
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	D = A+B+C	314.315	314.304
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	7.858	7.858
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring	F = D+E	322.172	322.162
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	17.173	17.510
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten ²	H	-1.563	-1.518
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	I = G+H	15.609	15.992
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	540	514
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten	K = I+J	16.150	16.506
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	4,8%	5,0%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,0%	5,1%

1) 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.

2) De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de 'Vastgoedkosten' zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

EPRA Huurleegstandspercentage

			31.03.2022	31.12.2021	
	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Vlaanderen	56.359	145	12.103	1,2%	0,3%
Brussel	8.848	0	2.947	0,0%	0,0%
Wallonië	10.879	126	1.926	6,5%	5,0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	76.086	271	16.976	1,6%	0,8%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		31.03.2022	31.12.2021
Algemene kosten	A	285	869
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	B	-22	-264
Vastgoedkosten	C	459	1.696
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)	D = A+B+C	722	2.301
Leegstandskosten	E	-50	-109
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)	F = D+E	673	2.192
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	G	4.319	16.745
(%)			
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)	D/G	16,7%	13,7%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)	F/G	15,6%	13,1%