

Alternatieve prestatie maatstaven

per 31.12.2022

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 brutodividend per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	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 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 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.
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	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.
Gemiddelde rendement van de portefeuille	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
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.	Weergegeven 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 verbonden aan externe financiering (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.
Portefeuilresultaat	Het portefeuilresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilresultaat.	Het portefeuilresultaat 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 portefeuilresultaat.
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 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.
EPRA LTV	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 kasequivalenten, 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.
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-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.
EPRA Huurleegstandspercentage	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 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

		31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	14.491	4.092
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	2,85	0,81
		31.12.2022	31.12.2021
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	13.134	13.017
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	2,59	2,56

Balansgegevens per aandeel

		31.12.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	232.032	228.714
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.812	-7.858
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	239.844	236.572
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	47,23	46,58
		31.12.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	232.032	228.714
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	45,69	45,04

Operationele marge

		31.12.2022	31.12.2021
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	14.692	14.592
Nettohuurresultaat (€ duizenden)	B	17.467	17.010
Operationele marge (%)	A/B	84,11%	85,78%

Interest cover ratio

		31.12.2022	31.12.2021
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	14.692	14.592
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	1.575	1.600
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	-2	7
Interest cover ratio	A/(B-C)	9,3	9,2

Overdrachtsrechten

(€ duizenden)		31.12.2022	31.12.2021
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	320.402	322.401
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	312.590	314.543
Overdrachtsrechten	B-A	-7.812	-7.858

Gemiddelde rendement van de portefeuille

		31.12.2022	31.12.2021
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	18.911	18.159
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	312.590	314.543
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,05%	5,78%

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

(€ duizenden)		31.12.2022	31.12.2021
Financieel resultaat	A	1.827	-768
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	3.403	828
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-1.576	-1.596

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.12.2022	31.12.2021
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	1.575	1.600
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	14	16
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	1.561	1.584
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	B	83.167	88.060
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	A/B	1,85%	1,77%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		31.12.2022	31.12.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	0	362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-2.035	-10.157
Ander portefeuilleresultaat*	C	93	54
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-1.942	-9.741

* Sinds 1 januari 2022 worden de 'Uitgestelde belastingen' - die betrekking hebben op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimeter-vennootschappen - niet langer verwerkt onder het 'Ander portefeuilleresultaat', maar wel onder de 'Belastingen'. Omwille van de vergelijkbaarheid werden de cijfers voor 2021 aangepast.

EPRA resultaat

(€ duizenden)		31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat	A	14.491	4.092
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-2.035	-10.157
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	362
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	3.403	828
• Belastingen: uitgestelde belastingen*	E	-82	9
• Ander portefeuilleresultaat*	F	93	54
• Andere niet-uitkeerbare elementen	G	-22	-21
EPRA resultaat	A-B-C-D-F-G	13.134	13.017

* Sinds 1 januari 2022 worden de 'Uitgestelde belastingen' - die betrekking hebben op de herwaardering van de vastgoedbeleggingen van de perimeter-vennootschappen - niet langer verwerkt onder het 'Ander portefeuilleresultaat', maar wel onder de 'Belastingen'. Omwille van de vergelijkbaarheid werden de cijfers voor 2021 aangepast.

EPRA resultaat per aandeel

		31.12.2022	31.12.2021
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	13.134	13.017
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	2,59	2,56

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

(€ duizenden)		31.12.2022			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	232.032	232.032	232.032
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	232.032	232.032	232.032
Uit te sluiten:		C= D+E+F	-1.927	-2.018	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen		D	273	273	
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	-2.200	-2.200	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F		-91	
Toe te voegen		G= H+I	7.812	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H			
• Real estate transfer tax		I	7.812		
NAW		J= B+C+G	237.917	230.014	232.032
Verwaterde aantal aandelen		K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)		J/K	46,85	45,29	45,69

(€ 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
Verwaterde aantal aandelen		K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)		J/K	46,86	45,28	45,04

EPRA Loan-to-Value (LTV)

		31.12.2022
(€ duizenden)		Aandeel Groep*
Toe te voegen:		
• Kredietinstellingen	A	80.497
• Andere langlopende verplichtingen	B	123
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	551
• Andere kortlopende verplichtingen	D	564
• Overlopende rekeningen passief	E	3.216
Uit te sluiten:		
• Handelsvorderingen	F	2.327
• Overlopende rekeningen actief	G	399
• Kas en kasequivalenten	H	163
EPRA NETTOSCHULD	I=A+B+C+D+E-F-G-H	82.062
Toe te voegen:		
• Vastgoed beschikbaar voor verhuring	J	312.481
• Immateriële vaste activa	K	91
EPRA TOTAAL VASTGOEDWAARDE	L=J+K	312.572
(in %)		
EPRA LOAN-TO-VALUE	I/L	26,3%

* Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR¹

(€ duizenden)		31.12.2022	31.12.2021
VASTGOEDBELEGGINGEN	A	312.590	314.543
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-109	-239
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	D = A+B+C	312.481	314.304
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	7.812	7.858
INVESTERINGSWAARDE VAN HET VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	F = D+E	320.293	322.162
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	18.471	17.510
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.770	-1.518
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	I = G+H	16.701	15.992
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	332	514
GEANNUALISEERDE AANGEPASTE NETTOHUURINKOMSTEN	K = I+J	17.033	16.506
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,2%	5,0%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,3%	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 Venootschap 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.

EPRA Huurleegstandspercentage

				31.12.2022	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	-	12.142	0,0%	0,3%
Brussel	8.848	-	2.937	0,0%	0,0%
Wallonië	10.879	97	1.921	5,0%	5,0%
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	76.086	97	17.000	0,6%	0,8%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)		31.12.2022	31.12.2021
Algemene kosten	A	1.139	899
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-21	-31
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	-25	-264
Vastgoedkosten	D	1.724	1.696
EPRA KOSTEN (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E = A+B+C+D	2.817	2.300
Leegstandskosten	F	-51	-109
EPRA KOSTEN (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G = E+F	2.766	2.191
HURINKOMSTEN VERMINDERD MET VERGOEDINGEN VOOR RECHT VAN OPSTAL EN ERFPACHT	H	17.442	16.746
(in %)			
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E/H	16,2%	13,7%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G/H	15,9%	13,1%