

# Alternatieve prestatie maatstaven

per 30.09.2024

# Alternatieve prestatie maatstaven

## Begrippenlijst van de alternatieve prestatie maatstaven

Voor een volledig overzicht van de alternatieve prestatie maatstaven verwijzen we naar 'Hoofdstuk 8. Alternatieve prestatie maatstaven' van het jaarverslag over 2023 of naar de website van de Vennootschap [www.vastned.be](http://www.vastned.be).

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de alternatieve prestatie maatstaven die doorheen het halfjaarverslag worden gebruikt.

Alternatieve prestatie maatstaf	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>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 overdrachtsbelasting die de vennootschap zou moeten betalen bij de vervreemding van het vastgoed.
<b>Gemiddeld 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.
<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.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
<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>Portefeullieresultaat</b>	Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeulle-resultaat.	Het portefeullieresultaat 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 portefeulle 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 wordt 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 portefeullieresultaat.
<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 met de beurswaarde ervan.

Alternatieve prestatemaatstaf	Definitie	Gebruik
<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.
<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 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.
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de 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 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 Huurleegstandsperscentage</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

		30.09.2024	30.09.2023
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	10.199	9.325
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	2,01	1,84
		30.09.2024	30.09.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	9.743	10.683
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	1,92	2,10

### Balansgegevens per aandeel

		30.09.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	228.660	231.894
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.773	-7.736
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	236.433	239.630
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	46,56	47,19
		30.09.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	228.660	231.894
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	45,02	45,66

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

(€ duizenden)		30.09.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	318.802	317.317
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	311.029	309.581
Overdrachtsrechten	B-A	-7.773	-7.736

### Gemiddelde rendement van de portefeuille<sup>1</sup>

		30.09.2024	31.12.2023
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.329	19.192
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden) <sup>1</sup>	B	311.029	309.581
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,21%	6,20%

1) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

(€ duizenden)		30.09.2024	30.09.2023
Financieel resultaat	A	-3.235	-2.074
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-966	-800
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-2.269	-1.274

### Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.09.2024	30.09.2023
Netto-interestkosten (€ duizenden)	A	2.267	1.272
Interestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	8	10
Netto-interestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	2.258	1.263
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	79.462	81.550
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D	3,73%	2,04%

### Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		30.09.2024	30.09.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	409	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	1.071	-744
Ander portefeuilleresultaat	C	-12	228
Portefeuilleresultaat	A+B+C	1.468	-516

### EPRA Resultaat

(€ duizenden)		30.09.2024	30.09.2023
Nettoresultaat	A	10.199	9.325
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	1.071	-744
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	409	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-966	-800
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-28	-24
• Ander portefeuilleresultaat	F	-12	228
• Andere niet-uitkeerbare elementen	G	-18	-18
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	9.743	10.683

### EPRA Resultaat per aandeel

		30.09.2024	30.09.2023
EPRA Resultaat (€ duizenden)	A	9.743	10.683
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	1,92	2,10

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

(€ duizenden)		30.09.2024		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>A</b>	<b>228.660</b>	<b>228.660</b>	<b>228.660</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>B</b>	<b>228.660</b>	<b>228.660</b>	<b>228.660</b>
Uit te sluiten:	<b>C = D+E+F</b>	1.010	997	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>D</b>	353	353	
• Reële waarde van financiële instrumenten	<b>E</b>	657	657	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	<b>F</b>		-13	
Toe te voegen:	<b>G = H+I</b>	7.773	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	<b>H</b>			
• Overdrachtsrechten	<b>I</b>	7.773		
<b>NAW</b>	<b>J = B+C+G</b>	<b>237.443</b>	<b>229.657</b>	<b>228.660</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>46,75</b>	<b>45,22</b>	<b>45,02</b>

(€ 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>			
• Overdrachtsrechten	<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>

## EPRA Loan-to-Value (LTV)

(€ duizenden)		30.09.2024	31.12.2023
		Aandeel Groep <sup>2</sup>	Aandeel Groep <sup>2</sup>
Toe te voegen:			
• Kredietinstellingen	A	80.293	77.800
• Andere langlopende verplichtingen	B	180	146
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	1.130	796
• Andere kortlopende verplichtingen	D	2.311	580
• Overlopende rekeningen passief	E	3.712	3.322
Uit te sluiten:			
• Handelsvorderingen	F	2.431	2.215
• Overlopende rekeningen actief	G	2.769	398
• Kas en kasequivalenten	H	486	429
<b>EPRA NETTOSCHULD</b>	<b>I=A+B+C+D+E-F-G-H</b>	<b>81.941</b>	<b>79.602</b>
Toe te voegen:			
• Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	J	310.926	309.433
• Immateriële vaste activa	K	13	44
<b>EPRA NETTO EIGENDOMSWAARDE</b>	<b>L = J+K</b>	<b>310.938</b>	<b>309.476</b>
(in %)			
<b>EPRA LOAN-TO-VALUE</b>	<b>I/L</b>	<b>26,4%</b>	<b>25,7%</b>

<sup>2)</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>3</sup>

(€ duizenden)		30.09.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen <sup>4</sup>	A	311.029	309.581
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-103	-148
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>D = A+B+C</b>	<b>310.926</b>	<b>309.433</b>
Toe te voegen:			
• Overdrachtsrechten	E	7.773	7.736
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>F = D+E</b>	<b>318.699</b>	<b>317.169</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	18.577	19.192
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.496	-1.571
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>I = G+H</b>	<b>17.081</b>	<b>17.621</b>
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	173	227
<b>Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten</b>	<b>K = I+J</b>	<b>17.254</b>	<b>17.848</b>
(in %)			
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT</b>	<b>I/F</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,6%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT</b>	<b>K/F</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,6%</b>

3) 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.

4) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

## EPRA Huurleegstandspercentage<sup>5</sup>

				30.09.2024	31.12.2023
	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	115	12.705	0,9%	0,0%
Brussel	8.848	0	3.080	0,0%	0,0%
Wallonië	10.728	324	1.922	16,8%	1,1%
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>75.165</b>	<b>439</b>	<b>17.706</b>	<b>2,5%</b>	<b>0,1%</b>

## EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)		30.09.2024	30.09.2023
Algemene kosten	A	810	750
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-12	-6
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	268	8
Vastgoedkosten	D	1.170	1.291
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)</b>	<b>E = A+B+C+D</b>	<b>2.237</b>	<b>2.043</b>
Leegstandskosten	F	-128	-40
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)</b>	<b>G = E+F</b>	<b>2.109</b>	<b>2.003</b>
<b>Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht</b>	<b>H</b>	<b>13.932</b>	<b>13.912</b>
(%)			
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)</b>	<b>E/H</b>	<b>16,1%</b>	<b>14,7%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)</b>	<b>G/H</b>	<b>15,1%</b>	<b>14,4%</b>

5) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.