

Alternatieve prestatie maatstaven

per 31.12.2024

Alternatieve prestatimaatstaven

Begrippenlijst van de 'Alternative Performance Measures'

Voor een volledig overzicht van de alternatieve prestatimaatstaven verwijzen we naar 'Hoofdstuk 8. Alternatieve prestatimaatstaven' van het jaarverslag over 2023 of naar de website van de Vennootschap www.vastned.be.

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

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: Dividend vóór afhouding van roerende voorheffing toegekend per dividendgerechtigd aandeel, rekening houdend met wettelijke en statutaire bepalingen en zoals bevestigd door de Algemene Vergadering. 	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 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 totaal aantal aandelen (inclusief eigen 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 nettohuurre resultaat.	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.
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.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
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.
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva)	Het <i>'Financieel resultaat'</i> waarvan de rubriek <i>'Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva'</i> 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 <i>'Kredietinstellingen'</i> 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 een maatstaf voor het onderliggende reële operationele resultaat van een vennootschap en het nettoresultaat van de vennootschap corrigeren voor variaties in de reële waarde van financiële derivaten, variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en het niet-uitkeerbaar resultaat van perimetervennootschappen, net als andere niet operationele en uitzonderlijke items, zoals ook bijvoorbeeld verkopen van vastgoed.	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 en vastgoedbeleggingen en (ii) uitzonderlijke elementen in het portefeuilleresultaat zoals verkopen.
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 analyse mogelijk in vergelijking 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.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Alternative Performance Measure	Definitie	Gebruik
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.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
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 maximumbedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Meten 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.

Alternatieve prestatie maatstaven Vastned NV per 31 december 2024 (vóór voltooiing Fusie)

Resultaat per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	10.642	11.289
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	2,10	2,22
		31.12.2024	31.12.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	12.104	14.282
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	2,38	2,81

Balansgegevens per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	219.175	231.894
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-8.036	-7.736
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	227.211	239.630
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	44,74	47,19
		31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	219.175	231.894
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	43,16	45,66

Operationele marge

		31.12.2024	31.12.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	15.245	16.140
Nettohuurresultaat (€ duizenden)	B	18.226	18.507
Operationele marge (%)	A/B	83,65%	87,21%

Interest cover ratio

		31.12.2024	31.12.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	15.245	16.140
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	3.159	1.838
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	2	1
Interest cover ratio	A/(B-C)	4,8	8,8

Overdrachtsrechten

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	329.589	320.402
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	321.553	312.590
Overdrachtsrechten	B-A	-8.036	-7.812

Gemiddelde rendement van de portefeuille

		31.12.2024	31.12.2023
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.462	19.192
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	321.553	309.581
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,08%	6,21%

Financieel resultaat

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

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Financieel resultaat	A	-4.055	-3.731
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-886	-1.890
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-3.169	-1.842

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.12.2024	31.12.2023
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	3.160	1.838
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	14	14
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	3.146	1.824
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	81.507	83.167
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D *360/365	3,81%	2,16%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)

		31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	409	5
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	1.086	-1.119
Ander portefeuilleresultaat	C	-2.014	87
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-519	-1.026

EPRA resultaat

(€ duizenden)

		31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat	A	10.642	11.289
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	1.086	-1.120
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	409	5
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-886	-1.891
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-34	-52
• Ander portefeuilleresultaat	F	-2.014	87
• Andere niet-uitkeerbare elementen	G	-23	-25
EPRA resultaat	A-B-C-D-F-G	12.104	14.284

EPRA resultaat per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	12.104	14.282
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	2,38	2,81

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

(€ duizenden)		31.12.2024			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	219.175	219.175	219.175
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	219.175	219.175	219.175
Uit te sluiten:		C = D+E+F	2.039	2.037	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹		D	1.462	1.462	
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	577	577	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F		-2	
Toe te voegen:		G = H+I	8.037	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H			
• Real estate transfer tax		I	8.037		
NAW		J = B+C+G	229.251	221.212	219.175
Verwaterde aantal aandelen		K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)		J/K	45,14	43,56	43,16

(€ duizenden)		31.12.2023			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	231.894	231.894	231.894
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	231.894	231.894	231.894
Uit te sluiten:		C = D+E+F	16	-29	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen		D	325	325	
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	-309	-309	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F		-45	
Toe te voegen:		G = H+I	7.736	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H			
• Real estate transfer tax		I	7.736		
NAW		J = B+C+G	239.645	231.865	231.894
Verwaterde aantal aandelen		K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/AANDEEL)		J/K	47,19	45,66	45,66

¹ Van tijd tot tijd wordt de uitgestelde belasting niet daadwerkelijk betaald, maar wordt de prijs die is betaald voor de aandelen van een perimervenootschap dat het onroerend goed bezit naar beneden bijgesteld om de belastingverplichting weer te geven. In het kader van de EPRA BPR is deze prijsaanpassing vergelijkbaar met de betaling van de uitgestelde belasting.

EPRA Loan-to-Value (LTV)

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
		Aandeel Groep*	Aandeel Groep*
Toe te voegen:			
• Kredietinstellingen	A	100.651	77.800
• Andere langlopende verplichtingen	B	172	146
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	1.312	796
• Andere kortlopende verplichtingen	D	656	580
• Overlopende rekeningen passief	E	3.685	3.322
Uit te sluiten:			
• Handelsvorderingen	F	2.158	2.215
• Overlopende rekeningen actief	G	1.405	398
• Kas en kasequivalenten	H	422	429
EPRA NETTOSCHULD	I=A+B+C+D+E-F-G-H	102.491	79.602
Toe te voegen:			
• Vastgoed beschikbaar voor verhuring	J	319.396	309.433
• Immateriële vaste activa	K	2	44
EPRA TOTAAL VASTGOEDWAARDE	L=J+K	319.398	309.477
(in %)			
EPRA LOAN-TO-VALUE	I/L	32,1%	25,7%

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

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR²

(€ duizenden)

		31.12.2024	31.12.2023
VASTGOEDBELEGGINGEN*	A	321.553	309.581
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-80	-148
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuur	C	-2.101	0
VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	D = A+B+C	319.372	309.433
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	8.036	7.736
INVESTERINGSWAARDE VAN HET VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	F = D+E	327.408	317.168
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	19.383	19.192
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.795	-1.571
GEANNUALISEERDE NETTOHUURINKOMSTEN	I = G+H	17.588	17.621
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	163	227
GEANNUALISEERDE AANGEPASTE NETTOHUURINKOMSTEN	K = I+J	17.751	17.848
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,4%	5,6%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,4%	5,6%

* Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

² 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 Huurleegstandspercentage³

				31.12.2024	31.12.2023
	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	Geraamde huurwaarde (ERV) (€ duizenden)	EPRA huurleegstand (%)	EPRA huurleegstand (%)
		A	B	A/B	
Vlaanderen	57.251	75,3	14.195	0,5%	0,0%
Brussel	8.848	0	3.134	0,0%	0,0%
Wallonië	11.430	123	2.054	6,0%	1,1%
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	77.529	198	19.383	1,0%	0,1%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		31.12.2024	31.12.2023
Algemene kosten	A	1.205	1.066
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-15	-18
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	215	63
Vastgoedkosten	D	2.132	1.727
EPRA KOSTEN (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E = A+B+C+D	3.537	2.838
Leegstandskosten	F	-164	-40
EPRA KOSTEN (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G = E+F	3.374	2.798
HUURINKOMSTEN VERMINDERD MET VERGOEDINGEN VOOR RECHT VAN OPSTAL EN ERFPACHT	H	18.441	18.570
(in %)			
EPRA COST RATIO (INCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	E/H	19,2%	15,3%
EPRA COST RATIO (EXCLUSIEF LEEGSTANDSKOSTEN)	G/H	18,3%	15,1%

³ Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

Alternatieve prestatie maatstaven Pro forma Vastned groep per 31 december 2024

Pro forma Resultaat per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	-6.999	-15.214
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.143.072	16.143.072
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	-0,43	-0,94
		31.12.2024	31.12.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	35.272	40.476
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.143.072	16.143.072
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	2,18	2,51

Pro forma Balansgegevens per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	679.015	744.885
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-89.029	-100.960
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	768.044	845.845
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	39,45	43,45
		31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	679.015	744.885
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	19.469.032	19.469.032
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	34,88	38,26

Pro forma Operationele marge

		31.12.2024	31.12.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	52.531	57.473
Nettohuurresultaat (€ duizenden)	B	68.559	72.020
Operationele marge (%)	A/B	76,62%	79,80%

Pro forma Interest cover ratio

		31.12.2024	31.12.2023
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (€ duizenden)	A	52.531	57.473
Netto-interestkosten (€ duizenden)	B	17.631	16.861
Financiële opbrengsten (€ duizenden)	C	563	-5
Interest cover ratio	A/(B-C)	3,1	3,4

Pro forma Overdrachtsrechten

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	1.322.029	1.452.765
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	1.233.000	1.351.805
Overdrachtsrechten	B-A	-89.029	-100.960

Pro forma Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.12.2024	31.12.2023
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	17.631	16.861
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	20	16
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	17.611	16.845
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	B	532.094	617.057
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	A/B	3,3%	2,7%

Pro forma Financieel resultaat

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

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Financieel resultaat	A	-22.723	-24.505
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-5.619	-7.544
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-17.103	-16.961

Pro forma Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	190	309
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-16.540	-49.126
Ander portefeuilleresultaat	C	-7.339	509
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-23.689	-48.308

Pro forma EPRA resultaat

(€ duizenden)

		31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat	A	-6.999	-15.214
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-16.540	-49.126
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	190	309
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-5.619	-7.544
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-12.963	162
• Ander portefeuilleresultaat	F	-7.339	509
EPRA resultaat	A-B-C-D-F	35.272	40.476

Pro forma EPRA resultaat per aandeel

		31.12.2024	31.12.2023
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	35.272	40.476
Gewogen gemiddelde aantal dividendgerechtigde aandelen	B	16.143.072	16.143.072
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	2,18	2,51

Pro forma schuldgraad

(€ duizenden)

		31.12.2024	31.12.2023
Langlopende financiële schulden		150.476	366.135
Andere langlopende verplichtingen		6.535	7.910
Kortlopende financiële schulden		368.957	241.635
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		320	
Andere kortlopende verplichtingen		16.672	25.035
TOTAAL VERPLICHTINGEN VOOR SCHULDGRAADBEREKENING	D	542.960	640.715
TOTAAL ACTIVA VAN DE BALANS	A	1.249.493	1.398.756
Toegelaten afdekkingsinstrumenten opgenomen op het actief	B	2.468	7.778
TOTAAL ACTIVA VOOR SCHULDGRAADBEREKENING	C = A-B	1.247.025	1.390.978
SCHULDGRAAD	D/C	43,54%	46,06%

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

(€ duizenden)		31.12.2024			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	679.015	679.015	679.015
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	679.015	679.015	679.015
Uit te sluiten:		C = D+E+F	20.982	20.980	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen		D	22.953	22.953	
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	-1.971	-1.971	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F		-2	
Toe te voegen		G = H+I	89.029	0	3.063
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H			3.063
• Real estate transfer tax		I	89.029		
NAW		J = B+C+G	789.026	699.995	682.078
Verwaterde aantal aandelen		K	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)		J/K	40,53	35,95	35,03

(€ duizenden)		31.12.2023			
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	
IFRS EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		A	744.885	744.885	744.885
VERWATERDE NAW AAN REËLE WAARDE		B	744.885	744.885	744.885
Uit te sluiten:		C = D+E+F	1.518	1.176	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen		D	9.107	9.107	
• Reële waarde van financiële instrumenten		E	-7.589	-7.589	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		F		-342	
Toe te voegen		G = H+I	100.960	0	-19.159
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet		H			-19.159
• Real estate transfer tax		I	100.960		
NAW		J = B+C+G	847.362	746.060	725.726
Verwaterde aantal aandelen		K	19.469.032	19.469.032	19.469.032
NAW (€/AANDEEL)		J/K	43,52	38,32	37,28