

Alternatieve prestatie maatstaven

per 31.03.2023

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 2022 of naar de website van de Vennootschap www.vastned.be.

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

Alternatieve prestatie maatstaf	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 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.
Overdrachtsrechten	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.
Gemiddelde rendement van de portefeuille	Het gemiddelde rendement van de portefeuille wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten 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 '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 prestatemaatstaf	Definitie	Gebruik
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 perimervennootschappen 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.	Meten 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	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Alternatieve prestatie maatstaf	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 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, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de overdrachtsrechten 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 Huurleegstandsperscentage	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 alternatieve prestatie maatstaven

Resultaat per aandeel

		31.03.2023	31.03.2022
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	3.482	4.114
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	0,69	0,81
		31.03.2023	31.03.2022
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	3.487	3.224
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	0,69	0,63

Balansgegevens per aandeel

		31.03.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	235.514	232.032
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.818	-7.812
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	243.332	239.844
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	47,91	47,23
		31.03.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	235.514	232.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	46,37	45,69

Overdrachtsrechten

(€ duizenden)		31.03.2023	31.12.2022
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	320.671	320.402
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	312.853	312.590
Overdrachtsrechten	B-A	-7.818	-7.812

Gemiddelde rendement van de portefeuille

		31.03.2023	31.12.2022
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.281	18.911
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	312.853	312.590
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,16%	6,05%

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

(€ duizenden)		31.03.2023	31.03.2022
Financieel resultaat	A	-644	596
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-274	980
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-370	-384

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		31.03.2023	31.03.2022
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	368	383
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	3	4
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C=A-B	365	379
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	78.452	80.812
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D	1,86%	1,88%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		31.03.2023	31.03.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	189	-50
Ander portefeuilleresultaat	C	94	-8
Portefeuilleresultaat	A+B+C	283	-58

EPRA Resultaat

(€ duizenden)		31.03.2023	31.03.2022
Nettoresultaat	A	3.482	4.114
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	189	-50
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-274	980
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-6	-24
• Ander portefeuilleresultaat	F	94	-8
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetervenootschappen	G	-8	-8
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	3.487	3.224

EPRA Resultaat per aandeel

		31.03.2023	31.03.2022
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	3.487	3.224
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	0,69	0,63

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

(€ duizenden)		31.03.2023		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	235.514	235.514	235.514
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	235.514	235.514	235.514
Uit te sluiten:	C = D+E+F	-1.647	-1.726	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	279	279	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-1.926	-1.926	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-79	
Toe te voegen	G = H+I	7.818	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.818		
NAW	J = B+C+G	241.685	233.787	235.514
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	47,59	46,03	46,37

(€ 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
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	46,85	45,29	45,69

EPRA Loan-to-Value (LTV)

(€ duizenden)		31.03.2023	31.12.2022
		Aandeel Groep*	Aandeel Groep*
Toe te voegen:			
	• Kredietinstellingen	A 77.293	80.497
	• Andere langlopende verplichtingen	B 123	123
	• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C 627	551
	• Andere kortlopende verplichtingen	D 586	564
	• Overlopende rekeningen passief	E 4.380	3.216
Uit te sluiten:			
	• Handelsvorderingen	F 1.521	2.327
	• Overlopende rekeningen actief	G 1.725	399
	• Kas en kasequivalenten	H 1.213	163
EPRA Nettoschuld		I=A+B+C+D+E-F-G-H	78.550
Toe te voegen:			
	• Vastgoed beschikbaar voor verhuring	J 312.738	312.481
	• Immateriële vaste activa	K 79	91
EPRA Totaal vastgoedwaarde		L=J+K	312.817
(in %)			
EPRA LOAN-TO-VALUE		I/L	25,1%
			26,3%

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

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR

(€ duizenden)		31.03.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen	A	312.853	312.590
Uit te sluiten:			
• Right of use asset volgens IFRS 16	B	-115	-109
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	D = A+B+C	312.738	312.481
Toe te voegen:			
• Overdrachtsrechten	E	7.818	7.812
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring	F = D+E	320.556	320.293
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	18.907	18.471
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten ¹	H	-1.838	-1.770
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	I=G+H	17.069	16.701
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	277	332
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten	K=I+J	17.346	17.033
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,3%	5,2%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,4%	5,3%

¹⁾ 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

			31.03.2023	31.12.2022	
	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	0	12.186	0,0%	0,0%
Brussel	8.848	0	2.957	0,0%	0,0%
Wallonië	10.879	96	1.918	5,0%	5,0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	76.086	96	17.061	0,6%	0,6%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		31.03.2023	31.12.2022
Algemene kosten	A	277	1.139
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-2	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	-6	-25
Vastgoedkosten	D	464	1.724
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)	E = A+B+C+D	733	2.817
Leegstandskosten	F	-39	-51
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)	G = E+F	694	2.766
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	H	4.587	17.442
(%)			
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)	E/H	16,0%	16,2%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)	G/H	15,1%	15,9%