

Alternatieve prestatie maatstaven

per 30.09.2022

Alternatieve prestatemaatstaven

Begrippenlijst van de alternatieve prestatemaatstaven

Voor een volledig overzicht van de alternatieve prestatemaatstaven verwijzen we naar 'Hoofdstuk 8. Alternatieve prestatemaatstaven' van het jaarverslag over 2021 of naar de website van de Vennootschap www.vastned.be.

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

Alternatieve prestatemaatstaf	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.
Portefeullieresultaat	Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat.	Het portefeullieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoedgeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.
EPRA Resultaat	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 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 portefeullieresultaat.
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.

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 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 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 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 perscentage 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

		30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	11.850	1.754
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	2,33	0,35
		30.09.2022	30.09.2021
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	9.796	9.838
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	1,93	1,94

Balansgegevens per aandeel

		30.09.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	229.391	228.714
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.833	-7.857
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	237.224	236.571
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	46,71	46,58
		30.09.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	229.391	228.714
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	45,17	45,04

Overdrachtsrechten

(€ duizenden)		30.09.2022	31.12.2021
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	321.333	322.400
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	313.500	314.543
Overdrachtsrechten	B-A	-7.833	-7.857

Gemiddelde rendement van de portefeuille

		30.09.2022	31.12.2021
Huurinkomsten (€ duizenden)	A	18.509	18.159
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	313.500	314.543
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	5,90%	5,77%

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

(€ duizenden)		30.09.2022	30.09.2021
Financieel resultaat	A	1.935	-714
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	3.113	484
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-1.178	-1.198

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.09.2022	30.09.2021
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	1.176	1.204
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	11	12
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	1.166	1.192
Gemiddelde schuld van de periode	D	83.563	89.873
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D	1,84%	1,75%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		30.09.2022	30.09.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	0	362
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-1.124	-9.017
Ander portefeuilleresultaat	C	126	139
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-997	-8.516

EPRA Resultaat

(€ duizenden)		30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat	A	11.850	1.754
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-1.124	-9.017
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	362
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	3.113	484
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-45	-43
• Ander portefeuilleresultaat	F	126	139
• Andere niet-uitkeerbare elementen	G	-17	-9
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	9.796	9.838

EPRA Resultaat per aandeel

		30.09.2022	30.09.2021
EPRA Resultaat (in duizenden €)	A	9.796	9.838
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	1,93	1,94

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

(€ duizenden)		30.09.2022		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	229.391	229.391	229.391
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	229.391	229.391	229.391
Uit te sluiten:	C = D+E+F	-1.674	-1.777	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	236	236	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-1.910	-1.910	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-102	
Toe te voegen:	G = H+I	7.833	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Real estate transfer tax	I	7.833		
NAW	J = B+C+G	235.550	227.615	229.391
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	46,38	44,82	45,17

(€ 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 NIR

(€ duizenden)		30.09.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen	A	313.500	314.543
Uit te sluiten:			
• Right of use asset volgens IFRS 16	B	-190	-239
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	D = A+B+C	313.310	314.304
Toe te voegen:			
• Overdrachtsrechten	E	7.833	7.858
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring (B)	F = D+E	321.143	322.162
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	17.678	17.510
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten ¹	H	-1.452	-1.518
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	I = G+H	16.226	15.992
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	645	514
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten (C)	K = I+J	16.871	16.506
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	I/F	5,1%	5,0%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	K/F	5,3%	5,1%

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

			30.09.2022	31.12.2021
	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Geraamde huurwaarde (ERV) voor de leegstand (€ duizenden)	EPRa huurleegstand (%)	EPRa huurleegstand (%)
		A	A/B	
		B		
Vlaanderen	56.359	87	0,7%	0,3%
Brussel	8.848	0	0,0%	0,0%
Wallonië	10.879	100	5,2%	5,0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	76.086	187	1,1%	0,8%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		30.09.2022	31.12.2021
Algemene kosten	A	913	899
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-22	-31
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	-57	-264
Vastgoedkosten	D	1.192	1.696
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)	E = A+B+C+D	2.026	2.300
Leegstandskosten	F	-52	-109
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)	G = E+F	1.974	2.191
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	H	12.942	16.746
(%)			
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)	E/H	15,7%	13,7%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)	G/H	15,3%	13,1%