

# Alternatieve prestatie maatstaven

per 30.06.2021

# Alternatieve prestatie maatstaven

## 1. 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 2020 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 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 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>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.
<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.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
<b>Boekhoudkundig rendement</b>	Het boekhoudkundig rendement wordt berekend als de verhouding tussen de huurinkomsten en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	Evalueren van de opbrengsten uit de vastgoedbeleggingen.
<b>Portefeuilresultaat</b>	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 vastgoedgeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.
<b>EPRA Resultaat</b>	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 perimervenootschappen 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.
<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.	Meten 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	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.
<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.	Meten van de reële waarde van het aandeel om de vergelijking mogelijk te maken te de beurswaarde ervan.

Alternatieve prestatie maatstaf	Definitie	Gebruik
<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-ervallen 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-ervallen 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 perscentage 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 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.

## 2. Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven

### Resultaat per aandeel

		30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	-363	-8.914
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	-0,07	-1,76
		30.06.2021	30.06.2020
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	6.633	5.517
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	1,31	1,09

### Balansgegevens per aandeel

		30.06.2021	30.06.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	224.259	235.033
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen (€ duizenden)	B	-8.840	-9.363
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	233.099	244.396
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	45,90	48,12
		30.06.2021	30.06.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	224.259	235.033
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	44,16	46,28

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

(€ duizenden)		30.06.2021	30.06.2020
Financieel resultaat	A	-468	-710
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	336	129
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-804	-839

### Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.06.2021	30.06.2020
Netto-interestkosten (€ duizenden)	A	801	837
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	B	89.768	100.229
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	A/B	1,7%	1,7%

### Portefeuilresultaat

(€ duizenden)		30.06.2021	30.06.2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	398	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-7.781	-14.249
Ander portefeuilresultaat	C	53	-296
Portefeuilresultaat	A+B+C	-7.330	-14.545

### EPRA Resultaat

(€ duizenden)		30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat	A	-363	-8.914
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-7.781	-14.249
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	398	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	336	129
• Ander portefeuilresultaat	E	53	-296
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetrovereenkomsten	F	-3	-15
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F	6.633	5.517

### EPRA Resultaat per aandeel

		30.06.2021	30.06.2020
EPRA Resultaat (€ duizenden)	A	6.633	5.517
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	1,31	1,09

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

(€ duizenden)		30.06.2021		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>A</b>	<b>224.259</b>	<b>224.259</b>	<b>224.259</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>B</b>	<b>224.259</b>	<b>224.259</b>	<b>224.259</b>
Uit te sluiten:	<b>C = D+E+F</b>	1.938	1.778	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>D</b>	243	243	
• Reële waarde van financiële instrumenten	<b>E</b>	1.695	1.695	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	<b>F</b>		-160	
Toe te voegen:	<b>G = H+I</b>	7.919	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	<b>H</b>			
• Real estate transfer tax	<b>I</b>	7.919		
<b>NAW</b>	<b>J = B+C+G</b>	<b>234.116</b>	<b>226.037</b>	<b>224.259</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>46,10</b>	<b>44,51</b>	<b>44,16</b>

(€ duizenden)		31.12.2020		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>A</b>	<b>235.033</b>	<b>235.033</b>	<b>235.033</b>
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>B</b>	<b>235.033</b>	<b>235.033</b>	<b>235.033</b>
Uit te sluiten:	<b>C = D+E+F</b>	2.231	2.048	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	<b>D</b>	200	200	
• Reële waarde van financiële instrumenten	<b>E</b>	2.031	2.031	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	<b>F</b>		-183	
Toe te voegen:	<b>G = H+I</b>	8.243	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	<b>H</b>			
• Real estate transfer tax	<b>I</b>	8.243		
<b>NAW</b>	<b>J = B+C+G</b>	<b>245.507</b>	<b>237.081</b>	<b>235.033</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>48,34</b>	<b>46,68</b>	<b>46,28</b>

## EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR

(€ duizenden)		30.06.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen <sup>1</sup>	A	316.952	330.427
Uit te sluiten:			
• Right of use asset volgens IFRS 16	B	-207	-725
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>D = A+B+C</b>	<b>316.745</b>	<b>329.702</b>
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	7.919	8.243
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>F = D+E</b>	<b>324.664</b>	<b>337.945</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten <sup>1</sup>	G	17.102	17.351
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten <sup>2</sup>	H	-1.571	-1.456
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>I = G+H</b>	<b>15.532</b>	<b>15.895</b>
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	313	555
<b>Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten</b>	<b>K = I+J</b>	<b>15.845</b>	<b>16.450</b>
(in %)			
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT</b>	<b>I/F</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,7%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT</b>	<b>K/F</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>

1) Exclusief activa bestemd voor verkoop.

2) 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

				30.06.2021	31.12.2020
	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	56.305	175	12.063	1,5%	2,1%
Brussel	8.901	0	2.814	0,0%	7,8%
Wallonië	10.880	291	1.927	15,1%	10,5%
<b>Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>76.086</b>	<b>466</b>	<b>16.804</b>	<b>2,8%</b>	<b>4,1%</b>

### EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		30.06.2021	31.12.2020
Algemene kosten	A	448	510
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	B	-187	455
Vastgoedkosten	C	832	1.864
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)</b>	<b>D = A+B+C</b>	<b>1.094</b>	<b>2.829</b>
Leegstandskosten	E	-97	-116
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)</b>	<b>F = D+E</b>	<b>997</b>	<b>2.713</b>
<b>Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht</b>	<b>G</b>	<b>8.423</b>	<b>16.713</b>
(%)			
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)</b>	<b>D/G</b>	<b>13,0%</b>	<b>16,9%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)</b>	<b>F/G</b>	<b>11,8%</b>	<b>16,2%</b>