

Alternatieve prestatie maatstaven

per 30.09.2023

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 2022 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 kwartaalverslag worden gebruikt.

Alternatieve prestatemaatstaf	Definitie	Gebruik
Resultaat per aandeel	Nettoresultaat per aandeel: Nettoresultaat gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Metten van het resultaat per aandeel.
Nettowaarde per aandeel in investeringswaarde	Het betreft 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 op de balansdatum opnieuw zijn toegevoegd, te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen.	Metten 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.	Metten 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.
Gemiddeld 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 '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 verbonden aan externe financiering (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 vastgoeddeskundigen op het einde van vorig 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 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.
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 prestatemaatstaf	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 maximumbedrag, verminderd met het belastingeffect hierop.	Metten 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.	Metten van 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 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 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, 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.

Reconciliatietabellen van de alternatieve prestatie maatstaven

Resultaat per aandeel

		30.09.2023	30.09.2022
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	9.325	11.850
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	1,84	2,33

		30.09.2023	30.09.2022
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	10.683	9.796
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat per aandeel (€)	A/B	2,10	1,93

Balansgegevens per aandeel

		30.09.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	229.930	232.032
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.788	-7.812
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	237.718	239.844
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	46,81	47,23

		30.09.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	229.930	232.032
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	45,28	45,69

Overdrachtsrechten¹

(€ duizenden)		30.09.2023	31.12.2022
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	319.783	320.402
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	311.995	312.590
Overdrachtsrechten	B-A	-7.788	-7.812

Gemiddelde rendement van de portefeuille²

		30.09.2023	31.12.2022
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.728	18.911
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden)	B	311.654	312.590
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,33%	6,05%

1) Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

2) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

(€ duizenden)		30.09.2023	30.09.2022
Financieel resultaat	A	-2.074	1.935
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	-800	3.113
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-1.274	-1.178

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.09.2023	30.09.2022
Netto-intrestkosten (€ duizenden)	A	1.272	1.176
Intrestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	10	11
Netto-intrestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C=A-B	1.263	1.166
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	81.550	83.563
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D	2,04%	1,84%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		30.09.2023	30.09.2022
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-744	-1.124
Ander portefeuilleresultaat	C	228	127
Portefeuilleresultaat	A+B+C	-516	-997

EPRA Resultaat

(€ duizenden)		30.09.2023	30.09.2022
Nettoresultaat	A	9.325	11.850
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	-744	-1.124
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	0	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	-800	3.113
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-24	-45
• Ander portefeuilleresultaat	F	228	127
• Niet uitkeerbaar resultaat perimetenvennootschappen	G	-18	-17
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	10.683	9.796

EPRA Resultaat per aandeel

		30.09.2023	30.09.2022
EPRA resultaat (€ duizenden)	A	10.683	9.796
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA resultaat (€/aandeel)	A/B	2,10	1,93

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

(€ duizenden)		30.09.2023		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	229.930	229.930	229.930
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	229.930	229.930	229.930
Uit te sluiten:	C = D+E+F	-1.103	-1.159	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	297	297	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-1.400	-1.400	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-56	
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	236.645	228.771	229.930
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	46,60	45,05	45,28

(€ 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)		30.09.2023	31.12.2022
		Aandeel Groep ³⁾	Aandeel Groep ³⁾
Toe te voegen:			
• Kredietinstellingen	A	81.200	80.497
• Andere langlopende verplichtingen	B	131	123
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	1.355	551
• Andere kortlopende verplichtingen	D	559	564
• Overlopende rekeningen passief	E	3.496	3.216
Uit te sluiten:			
• Handelsvorderingen	F	2.842	2.327
• Overlopende rekeningen actief	G	746	399
• Kas en kasequivalenten	H	361	163
EPRA Nettoschuld	I=A+B+C+D+E-F-G-H	82.792	82.062
Toe te voegen:			
• Vastgoed beschikbaar voor verhuring	J	311.505	312.481
• Immateriële vaste activa	K	56	91
EPRA Totaal vastgoedwaarde	L=J+K	311.561	312.572
(in %)			
EPRA LOAN-TO-VALUE	I/L	26,6%	26,3%

³⁾ Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR⁴

(€ duizenden)		30.09.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen ⁵	A	311.654	312.590
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-149	-109
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	D = A+B+C	311.505	312.481
Toe te voegen:			
• Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	E	7.788	7.812
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring	F = D+E	319.293	320.293
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	19.296	18.471
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.530	-1.770
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	I = G+H	17.766	16.701
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	328	332
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten	K = I+J	18.094	17.033
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,6%	5,2%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,7%	5,3%

4) 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.

5) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

EPRA Huurleegstandspercentage⁶

				30.09.2023	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	12.630	0,0%	0,0%
Brussel	8.848	0	3.010	0,0%	0,0%
Wallonië	10.728	134	1.949	6,9%	5,0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	75.935	134	17.587	0,8%	0,6%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)

		30.09.2023	31.12.2022
Algemene kosten	A	750	1.139
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-6	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	8	-25
Vastgoedkosten	D	1.291	1.724
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)	E = A+B+C+D	2.043	2.817
Leegstandskosten	F	-40	-51
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)	G = E+F	2.003	2.766
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	H	13.912	17.442
(%)			
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)	E/H	14,7%	16,2%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)	G/H	14,4%	15,9%

⁶) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.