

Alternatieve prestatie maatstaven

per 30.06.2024

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 2023 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 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 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.
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	Evaluëren 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 prestatie maatstaf	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 portefeuille-resultaat.	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 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 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 met 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.	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.	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 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 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 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

		30.06.2024	30.06.2023
Nettoresultaat (€ duizenden)	A	8.677	7.210
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
(Verwaterd) Nettoresultaat (€)	A/B	1,71	1,42

Balansgegevens per aandeel

		30.06.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	228.890	231.894
Uit te sluiten:			
• Overdrachtsrechten (€ duizenden)	B	-7.767	-7.736
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij – investeringswaarde (€ duizenden)	C = A-B	236.657	239.630
Aantal dividendgerechtigde aandelen	D	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	C/D	46,60	47,19

		30.06.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (€ duizenden)	A	228.890	231.894
Aantal dividendgerechtigde aandelen	B	5.078.525	5.078.525
Nettowaarde (reële waarde) (€)	A/B	45,07	45,66

Overdrachtsrechten¹

(€ duizenden)		30.06.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen	A	318.547	317.317
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	B	310.780	309.581
Overdrachtsrechten	B-A	-7.767	-7.736

Gemiddelde rendement van de portefeuille¹

		30.06.2024	31.12.2023
Lopende huren, inclusief geschatte huurwaarde op leegstand (€ duizenden)	A	19.414	19.192
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ duizenden) ¹	B	310.780	309.581
Boekhoudkundig rendement (%)	A/B	6,25%	6,20%

1) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

(€ duizenden)		30.06.2024	30.06.2023
Financieel resultaat	A	-623	-1.186
Uit te sluiten:			
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	B	853	-405
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)	A-B	-1.476	-781

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

		30.06.2024	30.06.2023
Netto-interestkosten (€ duizenden)	A	1.474	779
Interestkosten verbonden aan IFRS 16 gebruiksrechten (€ duizenden)	B	5	6
Netto-interestkosten verbonden aan externe financiering (€ duizenden)	C = A-B	1.469	773
Gemiddelde schuld van de periode (€ duizenden)	D	78.715	80.406
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis van 360/365) (%)	C/D	3,69%	1,91%

Portefeuilleresultaat

(€ duizenden)		30.06.2024	30.06.2023
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	A	409	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	852	356
Ander portefeuilleresultaat	C	-123	182
Portefeuilleresultaat	A+B+C	1.138	538

EPRA Resultaat

(€ duizenden)		30.06.2024	30.06.2023
Nettoresultaat	A	8.677	7.210
Mits eliminatie uit het nettoresultaat (+/-):			
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	B	852	356
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	C	409	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	D	853	-405
• Belastingen: uitgestelde belastingen	E	-20	-11
• Ander portefeuilleresultaat	F	-123	182
• Andere niet-uitkeerbare elementen	G	-13	-13
EPRA Resultaat	A-B-C-D-E-F-G	6.719	7.101

EPRA Resultaat per aandeel

		30.06.2024	30.06.2023
EPRA Resultaat (€ duizenden)	A	6.719	7.101
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	B	5.078.525	5.078.525
EPRA Resultaat (€/aandeel)	A/B	1,32	1,40

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

(€ duizenden)		30.06.2024		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	A	228.890	228.890	228.890
Verwaterde NAW aan reële waarde	B	228.890	228.890	228.890
Uit te sluiten:	C = D+E+F	-816	-840	-
• Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	D	346	346	
• Reële waarde van financiële instrumenten	E	-1.162	-1.162	
• Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	F		-24	
Toe te voegen:	G = H+I	7.767	-	-
• Reële waarde van schulden met vaste rentevoet	H			
• Overdrachtsrechten	I	7.767		
NAW	J = B+C+G	235.841	228.050	228.890
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	46,44	44,90	45,07

(€ 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			
• Overdrachtsrechten	I	7.736		
NAW	J = B+C+G	239.646	231.865	231.894
Verwaterd aantal aandelen	K	5.078.525	5.078.525	5.078.525
NAW (€/aandeel)	J/K	47,19	45,66	45,66

EPRA Loan-to-Value (LTV)

(€ duizenden)		30.06.2024	31.12.2023
		Aandeel Groep ²	Aandeel Groep ²
Toe te voegen:			
• Kredietinstellingen	A	82.413	77.800
• Andere langlopende verplichtingen	B	180	146
• Handelsschulden en andere kortlopende schulden	C	758	796
• Andere kortlopende verplichtingen	D	538	580
• Overlopende rekeningen passief	E	4.885	3.322
Uit te sluiten:			
• Handelsvorderingen	F	2.008	2.215
• Overlopende rekeningen actief	G	2.936	398
• Kas en kasequivalenten	H	823	429
EPRA NETTOSCHULD	I=A+B+C+D+E-F-G-H	83.007	79.602
Toe te voegen:			
• Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	J	310.677	309.433
• Immateriële vaste activa	K	24	44
EPRA NETTO EIGENDOMSWAARDE	L = J+K	310.701	309.477
(in %)			
EPRA LOAN-TO-VALUE	I/L	26,7%	25,7%

²⁾ Er zijn geen joint ventures of materiële ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding (material associates) bestaat.

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR³

(€ duizenden)		30.06.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen ⁴	A	310.780	309.581
Uit te sluiten:			
• IFRS 16 gebruiksrechten	B	-103	-148
• Vastgoed in renovatie, met het oog op verhuring	C	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	D = A+B+C	310.677	309.433
Toe te voegen:			
• Overdrachtsrechten	E	7.767	7.736
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring	F = D+E	318.444	317.169
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	G	19.199	19.192
Uit te sluiten:			
• Vastgoedkosten	H	-1.479	-1.571
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	I = G+H	17.720	17.621
Aanpassingen:			
• Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	J	243	227
Geannualiseerde aangepaste nettohuurinkomsten	K = I+J	17.963	17.848
(in %)			
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT	I/F	5,6%	5,6%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT	K/F	5,6%	5,6%

3) 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.

4) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.

EPRA Huurleegstandspercentage⁵

				30.06.2024	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	55.589	0	3.085	0,0%	0,0%
Brussel	8.848	0	12.748	0,0%	0,0%
Wallonië	10.728	222	1.922	11,6%	1,1%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	75.165	222	17.755	1,3%	0,1%

EPRA Cost Ratios

(€ duizenden)		30.06.2024	30.06.2023
Algemene kosten	A	544	537
Andere operationele opbrengsten en kosten	B	-5	-4
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	C	90	0
Vastgoedkosten	D	785	832
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten)	E = A+B+C+D	1.414	1.365
Leegstandskosten	F	-88	-43
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten)	G = E+F	1.326	1.322
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	H	9.324	9.220
(%)			
EPRA Cost Ratio (inclusief leegstandskosten)	E/H	15,2%	14,8%
EPRA Cost Ratio (exclusief leegstandskosten)	G/H	14,2%	14,3%

5) Exclusief de activa bestemd voor verkoop.