

# 10 rekenbegrippen bij investeringsbeslissingen

<b>1</b>	<b>Bruto aanvangsrendement</b> Verhouding tussen de totale investering en de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie.	<b>BAR</b>	=	$\frac{\text{huurinkomen jaar 1}}{\text{totale investering}}$
		<small>De kapitalisatiefactor (Cap Rate) is de inverse van deze BAR ofwel <math>1/\text{BAR}</math> of totale investering / huurinkomen jaar 1</small>		
<b>2</b>	<b>Netto aanvangsrendement</b> Verhouding tussen de totale investering en het exploitatieresultaat in het eerste jaar van de exploitatie.	<b>NAR</b>	=	$\frac{\text{huurinkomen jaar 1} - \text{exploitatiekosten}}{\text{totale investering}}$
<b>3</b>	<b>Exit Yield</b> Verhouding tussen de eindwaarde (kosten koper) en de huuropbrengst aan het einde van het 15e jaar.	<b>EXIT YIELD</b>	=	$\frac{\text{eindwaarde}}{\text{huurinkomen jaar 16}}$
<b>4</b>	<b>Kosten koper</b> De overdrachtsbelasting en de notariën registratiekosten bij de verkoop komen bovenop de exploitatiekastromen.	<b>Waarde KK</b>	=	$\frac{\text{waarde VON}}{(1 + \text{overdrachtskosten \%})}$
<b>5</b>	<b>Direct rendement</b> Netto exploitatieopbrengsten gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen het geïnvesteerd vermogen.	<b>DR</b>	=	$\frac{\text{exploitatieopbrengsten} - \text{exploitatiekosten}}{\text{geïnvesteerd vermogen}}$
<b>6</b>	<b>Indirect rendement</b> Waardeveranderingen gedurende een bepaalde periode, afgezet tegen het geïnvesteerd vermogen.	<b>IR</b>	=	$\frac{\text{waarde nieuw} - \text{waardeoud}}{\text{waarde oud}}$
<b>7</b>	<b>Totaal rendement</b> Het totaal van de waardeverandering en de netto exploitatie-opbrengsten van een investering gedurende de meetperiode.	<b>TR</b>	=	$\text{DR} + \text{IR}$
<b>8</b>	<b>Internal rate of return</b> Gemiddelde jaarlijkse totaal rendement (direct en indirect) op geïnvesteerd vermogen over de looptijd van een investering	<b>IRR</b>	=	$\sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1 + \text{IRR})^t}$
		<small><math>CF_t</math> = kasstroom, <math>IRR</math> = disconteringsvoet, <math>t</math> = aantal perioden <math>T</math> = totaal perioden</small>		
<b>9</b>	<b>Weighted average cost of capital</b> Berekent de gemiddelde kosten voor het kapitaal waarmee de investering gefinancierd wordt.	<b>WACC</b>	=	$(\%EV \times Re) + (\%VV \times Rd) \times (1-T)$
		<small><math>EV</math> = eigen vermogen, <math>VV</math> = vreemd vermogen, <math>Re</math> = kosten eigen vermogen, <math>Rd</math> = kosten vreemd vermogen, <math>T</math> = belastingtarief</small>		
<b>10</b>	<b>Exploitatiekostenratio</b> Geeft de verhouding tussen de exploitatiekosten en exploitatieopbrengsten weer.	<b>KOSTEN %</b>	=	$\frac{\text{exploitatiekosten}}{\text{exploitatieopbrengsten}}$

**Finance Ideas B.V.**

Weg der Verenigde Naties 1  
3527 KT Utrecht  
Telefoon: 030 - 232 0480

[www.finance-ideas.nl](http://www.finance-ideas.nl)  
[info@finance-ideas.nl](mailto:info@finance-ideas.nl)  
[www.fi-academy.nl](http://www.fi-academy.nl)

finance  
ideas