

## Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 30.09.2018

### EPRA Résultat (montant total et montant par action)

**Définition :** Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques.

**Utilité :** Un indicateur clé des résultats d'exploitation sous-jacents d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont corroborés par les résultats.

(x 1 000 EUR)	30.09.2018	30.09.2017
Résultat net selon les états financiers	144 758	95 883
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	-6 986	10 019
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placement	-10 287	10 019
(ii) Autre résultat sur portefeuille (hors impôts différés et goodwill) <sup>1</sup>	3 301	0
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-28 166	-714
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
- Variation de juste valeur des instruments financiers	-5 910	-4 146
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises <sup>2</sup>	0	2 713
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille) <sup>3</sup>	2 861	169
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	-377	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	771	622
<b>EPRA Résultat</b>	<b>106 951</b>	<b>104 546</b>
Nombre d'actions	21 856 160	21 308 702
<b>EPRA Résultat par action (en EUR/action)</b>	<b>4,89</b>	<b>4,91</b>

<sup>1</sup> Les éléments repris au 30.09.2018 sur cette ligne figuraient au 30.09.2017 sur la ligne 'coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises'.

<sup>2</sup> Les éléments qui figuraient au 30.09.2017 sur cette ligne sont maintenant répartis sur d'autres lignes du tableau de réconciliation.

<sup>3</sup> Les éléments repris au 30.09.2018 sur cette ligne figuraient au 30.09.2017 partiellement sur la ligne 'coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises'.

### **EPRA Résultat dilué (montant total et montant par action)**

**Définition :** Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques, tenant compte de la dilution potentielle liée aux instruments financiers "in-the-money" à la date de clôture.

**Utilité :** Un indicateur clé des résultats d'exploitation sous-jacents d'une société, tenant compte de la dilution potentielle liée aux instruments financiers "in-the-money" à la date de clôture, et un indice de la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont corroborés par les résultats.

<b>(x 1 000 EUR)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Résultat net selon les états financiers	144 758	95 883
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement	-6 986	10 019
(i) Variation de juste valeur des immeubles de placement	-10 287	10 019
(ii) Autre résultat sur portefeuille (hors impôts différés et goodwill)	3 301	0
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-28 166	-714
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
- Variation de juste valeur des instruments financiers	-5 910	-4 146
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	2 713
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	2 861	169
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	-377	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	771	622
<b>EPRA Résultat</b>	<b>106 951</b>	<b>104 546</b>
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
<b>EPRA Résultat dilué</b>	<b>106 951</b>	<b>104 546</b>
Nombre d'actions dilué	21 875 410	21 329 652
<b>EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)</b>	<b>4,89</b>	<b>4,90</b>

### **EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)**

**Définition :** Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à leur juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme.

**Utilité :** Ajuste la VAN IFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une véritable société d'investissement immobilier ayant une stratégie d'investissement à long terme.

<b>(x 1 000 EUR)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
VAN selon les états financiers	2 080 599	1 903 159
VAN par action selon les états financiers (EUR)	90,65	89,31
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN diluée, après l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2 080 599	1 903 159
A inclure :		
- Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	48 759	43 300
A exclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	42 530	47 118
- Impôts différés	42 359	40 152
- Partie du goodwill résultant des impôts différés	-44 248	-44 248
<b>EPRA VAN</b>	<b>2 170 001</b>	<b>1 989 481</b>
Nombre d'actions	22 970 326	21 333 177
<b>EPRA VAN par action (en EUR/action)</b>	<b>94,47</b>	<b>93,26</b>

### **EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)**

**Définition :** EPRA VAN ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.

**Utilité :** Ajuste la EPRA VAN pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et passifs d'une société immobilière.

<b>(x 1 000 EUR)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
EPRA VAN	2 170 001	1 989 481
A inclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	-42 530	-47 118
- Juste valeur des dettes	-8 028	0
- Impôts différés	1 889	4 096
<b>EPRA VANNN</b>	<b>2 121 330</b>	<b>1 946 459</b>
Nombre d'actions	22 970 326	21 333 177
<b>EPRA VANNN par action (en EUR/action)</b>	<b>92,35</b>	<b>91,24</b>

### **EPRA Rendement Initial Net (RIN) et EPRA RIN Ajusté**

**Définition :** Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passants à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille, augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement. L'EPRA RIN ajusté incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.

**Utilité :** Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.

<b>(x 1 000 000 EUR)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Immeubles de placement en juste valeur	3 691	3 508
Actifs détenus en vue de la vente	-1	-1
Projets de développement	-118	-171
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>3 572</b>	<b>3 336</b>
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	157	142
<b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location</b>	<b>3 729</b>	<b>3 478</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	232	220
Charges immobilières	-22	-24
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>210</b>	<b>196</b>
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	3	2
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>213</b>	<b>198</b>
<b>EPRA RIN</b>	<b>5,6 %</b>	<b>5,6 %</b>
<b>EPRA RIN Ajusté</b>	<b>5,7 %</b>	<b>5,7 %</b>

### **EPRA Taux de vacance locative**

**Définition :** Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.

**Utilité :** Un indicateur "pur" (%) des surfaces vacantes des immeubles de placement, basé sur la VLE.

<b>(x 1 000 000 EUR)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	1 910 408	1 838 470
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	12 473	12 470
VLE du portefeuille total	239 778	227 694
<b>EPRA Taux de vacance locative</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,5 %</b>

## EPRA Ratios de coûts

**Définition :** Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, comprenant ou non les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.

**Utilité :** Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les frais d'exploitation d'une société.

(x 1 000 EUR)	30.09.2018	31.12.2017
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-35 544	-48 841
- Gratuités locatives	-2 981	-4 253
- Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-4 505	-3 545
- Frais nets de redécoration	-1 327	-2 847
- Frais techniques	-3 495	-5 396
- Frais commerciaux	-1 302	-1 583
- Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 458	-5 128
- Frais généraux de la société	-18 476	-25 789
Part des dépenses des co-entreprises	-61	-34
<b>EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>-35 605</b>	<b>-48 575</b>
Coûts directs des immeubles non loués	6 835	7 240
<b>EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>-28 770</b>	<b>-41 335</b>
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	159 613	208 115
Part des revenus locatifs des co-entreprises	521	698
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>160 134</b>	<b>208 813</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>22,2 %</b>	<b>23,3 %</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>18,0 %</b>	<b>19,8 %</b>