

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 31.12.2018

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)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net selon les états financiers	145 613	137 362
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	8 260	- 10 261
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6 259	- 10 261
(ii) Extourne des loyers promérités non échus et autres ¹	2 001	0
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	- 28 436	- 1 443
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	13 600	14 100
- Variation de juste valeur des instruments financiers	3 013	- 1 678
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises ²	0	982
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille) ³	2 222	69
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	- 377	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	1 109	- 41
EPRA Résultat	145 004	139 090
Nombre d'actions	22 133 963	21 308 702
EPRA Résultat par action (en EUR/action)	6,55	6,53

¹ Les éléments repris au 31.12.2018 sur cette ligne figuraient au 31.12.2017 sur la ligne 'coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises'.

² Les éléments qui figuraient au 31.12.2017 sur cette ligne sont maintenant répartis sur d'autres lignes du tableau de réconciliation.

³ Les éléments repris au 31.12.2018 sur cette ligne figuraient au 31.12.2017 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.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net selon les états financiers	145 613	137 362
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	8 260	- 10 261
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6 259	- 10 261
(ii) Extourne des loyers promérités non échus et autres	2 001	0
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	- 28 436	- 1 443
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	13 600	14 100
- Variation de juste valeur des instruments financiers	3 013	- 1 678
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	982
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	2 222	69
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	- 377	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	1 109	- 41
EPRA Résultat	145 004	139 090
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
EPRA Résultat dilué	145 004	139 090
Nombre d'actions dilué	22 156 613	21 333 177
EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)	6,54	6,52

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.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
VAN selon les états financiers	2 082 130	1 903 159
VAN par action selon les états financiers (EUR)	90,71	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	2 082 130	1 903 159
A inclure :		
- Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	50 495	43 300
A exclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	48 982	47 118
- Impôts différés	41 590	40 152
- Partie du goodwill résultant des impôts différés	-45 960	- 44 248
EPRA VAN	2 177 238	1 989 481
Nombre d'actions	22 975 551	21 333 177
EPRA VAN par action (en EUR/action)	94,76	93,26

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.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
EPRA VAN	2 177 238	1 989 481
A inclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	- 48 982	- 47 118
- Juste valeur des dettes	- 7 825	0
- Impôts différés	4 370	4 096
EPRA VANNN	2 124 801	1 946 459
Nombre d'actions	22 975 551	21 333 177
EPRA VANNN par action (en EUR/action)	92,48	91,24

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.

(x 1 000 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles de placement en juste valeur	3 728	3 508
Actifs détenus en vue de la vente	- 34	- 1
Projets de développement	- 104	- 171
Immeubles disponibles à la location	3 590	3 336
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	159	142
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	3 749	3 478
Revenus locatifs bruts annualisés	232	220
Charges immobilières	- 21	- 24
Revenus locatifs nets annualisés	211	196
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	3	2
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	213	198
EPRA RIN	5,6 %	5,6 %
EPRA RIN Ajusté	5,7 %	5,7 %

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.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Surfaces locatives (en m ²)	1 814 278	1 838 470
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	10 245	12 470
VLE du portefeuille total	238 277	227 694
EPRA Taux de vacance locative	4,3 %	5,5 %

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)	31.12.2018	31.12.2017
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	- 50 004	- 48 841
- Gratuités locatives	- 3 839	- 4 253
- Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	- 5 891	- 3 545
- Frais nets de redécoration	- 2 468	- 2 847
- Frais techniques	- 6 421	- 5 396
- Frais commerciaux	- 1 791	- 1 583
- Charges et taxes sur immeubles non loués	- 4 489	- 5 128
- Frais généraux de la société	- 25 104	- 25 789
Part des dépenses des co-entreprises	- 109	- 34
EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)	- 50 113	- 48 575
Coûts directs des immeubles non loués	8 961	7 240
EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)	- 41 152	- 41 335
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	215 112	208 115
Part des revenus locatifs des co-entreprises	696	698
Revenus locatifs bruts	215 808	208 813
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	23,2 %	23,3 %
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	19,1 %	19,8 %