

Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren op 31.12.2018

EPRA Resultaat (totaal bedrag en bedrag per aandeel)

Definitie: Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.

Gebruik: Een sleutelindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een indicatie van de mate waarin de dividendbetalingen worden gestaafd door de resultaten.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	145 613	137 362
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	8 260	- 10 261
(i.) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6 259	- 10 261
(ii.) Terugnname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden en Andere ¹	2 001	0
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	- 28 436	- 1 443
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	13 600	14 100
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	3 013	- 1 678
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures ²	0	982
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille) ³	2 222	69
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	- 377	0
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	1 109	- 41
EPRA Resultaat	145 004	139 090
Aantal aandelen	22 133 963	21 308 702
EPRA Resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	6,55	6,53

¹ De elementen die op 31.12.2018 op deze lijn verschijnen, werden op 31.12.2017 opgenomen onder 'kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures'.

² De elementen die op 31.12.2017 op deze lijn waren opgenomen, zijn momenteel onderverdeeld op andere lijnen van de reconciliatietabel.

³ De elementen die op 31.12.2018 op deze lijn verschijnen, werden op 31.12.2017 gedeeltelijk opgenomen onder 'kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures'.

EPRA Verwaterd resultaat (totaal bedrag en bedrag per aandeel)

Definitie: Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten, rekening houdend met de mogelijke verwatering verbonden aan de financiële instrumenten 'in-the-money' op de afsluitingsdatum.

Gebruik: Een sleutelindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap, rekening houdend met de mogelijke verwatering verbonden aan de financiële instrumenten 'in-the-money' op de afsluitingsdatum, en een index van de mate waarin de dividendbetalingen worden gestaafd door de resultaten.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	145 613	137 362
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	8 260	- 10 261
(i.) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6 259	- 10 261
(ii.) Terugnname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden en Andere	2 001	0
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	- 28 436	- 1 443
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	13 600	14 100
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	3 013	- 1 678
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	0	982
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille)	2 222	69
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	- 377	0
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	1 109	- 41
EPRA Resultaat	145 004	139 090
- Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0	0
EPRA Verwaterd resultaat	145 004	139 090
Verwaterd aantal aandelen	22 156 613	21 333 177
EPRA Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	6,54	6,52

EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)

Definitie: Netto-Actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.

Gebruik: Past de IFRS NAW aan om de belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een echte vastgoedbeleggingsvennootschap met een beleggingsstrategie op lange termijn.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
NAW volgens de jaarrekeningen	2 082 130	1 903 159
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen (EUR)	90,71	89,31
- Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	2 082 130	1 903 159
Toe te voegen:		
- Herwaardering tegen de reële waarde van de vorderingen op financiële leasing	50 495	43 300
Uit te sluiten:		
- Reële waarde van de financiële instrumenten	48 982	47 118
- Uitgestelde belastingen	41 590	40 152
- Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	- 45 960	- 44 248
EPRA NAW	2 177 238	1 989 481
Aantal aandelen	22 975 551	21 333 177
EPRA NAW per aandeel (in EUR/aandeel)	94,76	93,26

EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)

Definitie: EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.

Gebruik: Past de EPRA NAW aan om de belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de actuele reële waarde van alle activa en passiva van een vastgoedvennootschap.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
EPRA NAW	2 177 238	1 989 481
Toe te voegen:		
- Reële waarde van de financiële instrumenten	- 48 982	- 47 118
- Reële waarde van de schulden	- 7 825	0
- Uitgestelde belastingen	4 370	4 096
EPRA NNNAW	2 124 801	1 946 459
Aantal aandelen	22 975 551	21 333 177
EPRA NNNAW per aandeel (in EUR/aandeel)	92,48	91,24

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement

Definitie: Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Het EPRA NIR omvat een correctie ten opzichte van het EPRA NIR met betrekking tot het ten einde lopen van de huurkortingen en andere incentives.

Gebruik: Deze indicator zou beleggers moeten helpen om te beoordelen hoe de waardering van de portefeuille X vergeleken wordt met die van de portefeuille Y.

(x 1 000 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	3 728	3 508
Activa bestemd voor verkoop	- 34	- 1
Ontwikkelingsprojecten	- 104	- 171
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 590	3 336
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	159	142
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 749	3 478
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	232	220
Vastgoedkosten	- 21	- 24
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	211	196
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	3	2
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	213	198
EPRA NIR	5,6 %	5,6 %
EPRA aangepast NIR	5,7 %	5,7 %

EPRA Huurleegstand

Definitie: Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.

Gebruik: Een 'zuivere' indicator (%) van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de GHW.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Huuroppervlaktes (in m ²)	1 814 278	1 838 470
Geschatte Huurwaarde (GHW) van de leegstand	10 245	12 470
GHW van de totale portefeuille	238 277	227 694
EPRA Huurleegstand	4,3 %	5,5 %

EPRA Kostenratio's

Definitie: Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten al dan niet verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de grondkosten.

Gebruik: Een sleutelindicator die toelaat om de wijzigingen in de operationele kosten van een vennootschap adequaat te meten.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Administratieve/operationele uitgaven volgens de jaarrekeningen	- 50 004	- 48 841
- Huurkortingen	- 3 839	- 4 253
- Niet bij de huurders teruggevorderde huurkosten en belastingen op verhuurde gebouwen	- 5 891	- 3 545
- Nettoherdecoratiekosten	- 2 468	- 2 847
- Technische kosten	- 6 421	- 5 396
- Commerciële kosten	- 1 791	- 1 583
- Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	- 4 489	- 5 128
- Algemene kosten van de vennootschap	- 25 104	- 25 789
Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	- 109	- 34
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	- 50 113	- 48 575
Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	8 961	7 240
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	- 41 152	- 41 335
Brutohuurinkomsten verminderd met de grondkosten	215 112	208 115
Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	696	698
Brutohuurinkomsten	215 808	208 813
EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	23,2 %	23,3 %
EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	19,1 %	19,8 %