

## Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 31.03.2019

### 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)	31.03.2019	31.03.2018
Résultat net selon les états financiers	24 792	65 786
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-6 571	-4 072
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-8 149	-4 072
(ii) Extourne des loyers promérités non échus et autres <sup>1</sup>	1 578	0
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-2 224	-27 522
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
- Variation de juste valeur des instruments financiers	14 288	-4 333
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises <sup>2</sup>	0	1 115
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille) <sup>3</sup>	-83	1
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	0	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	94	277
<b>EPRA Résultat</b>	<b>30 297</b>	<b>31 252</b>
Nombre d'actions	22 953 359	21 308 702
<b>EPRA Résultat par action (en EUR/action)</b>	<b>1,32</b>	<b>1,47</b>

<sup>1</sup> Les éléments repris au 31.03.2019 sur cette ligne figuraient au 31.03.2018 sur la ligne 'coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises'.

<sup>2</sup> Les éléments qui figuraient au 31.03.2018 sur cette ligne sont maintenant répartis sur d'autres lignes du tableau de réconciliation.

<sup>3</sup> Les éléments repris au 31.03.2019 sur cette ligne figuraient au 31.03.2018 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)	31.03.2019	31.03.2018
Résultat net selon les états financiers	24 792	65 786
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-6 571	-4 072
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-8 149	-4 072
(ii) Extourne des loyers promérités non échus et autres	1 578	0
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-2 224	-27 522
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
- Variation de juste valeur des instruments financiers	14 288	-4 333
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	1 115
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	-83	1
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	0	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	94	277
<b>EPRA Résultat</b>	<b>30 297</b>	<b>31 252</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>30 297</b>	<b>31 252</b>
Nombre d'actions dilué	22 975 551	21 327 952
<b>EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)</b>	<b>1,32</b>	<b>1,47</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.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
VAN selon les états financiers	2 103 273	2 082 130
VAN par action selon les états financiers (EUR)	91,63	90,71
- 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	2 103 273	2 082 130
A inclure :		
- Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	56 374	50 495
A exclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	62 778	48 982
- Impôts différés	41 493	41 590
- Partie du goodwill résultant des impôts différés	-45 960	-45 960
<b>EPRA VAN</b>	<b>2 217 958</b>	<b>2 177 238</b>
Nombre d'actions	22 975 551	22 975 551
<b>EPRA VAN par action (en EUR/action)</b>	<b>96,54</b>	<b>94,76</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.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
EPRA VAN	2 217 958	2 177 238
A inclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	-62 778	-48 982
- Juste valeur des dettes	-11 206	-7 825
- Impôts différés	4 467	4 370
<b>EPRA VANNN</b>	<b>2 148 440</b>	<b>2 124 801</b>
Nombre d'actions	22 975 551	22 975 551
<b>EPRA VANNN par action (en EUR/action)</b>	<b>93,51</b>	<b>92,48</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.

(x 1 000 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Immeubles de placement en juste valeur	3 720	3 728
Actifs détenus en vue de la vente	-29	-34
Projets de développement	-103	-104
<b>Immeubles disponibles à la location</b>	<b>3 588</b>	<b>3 590</b>
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	159	159
<b>Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location</b>	<b>3 747</b>	<b>3 749</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	233	232
Charges immobilières	-23	-21
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>211</b>	<b>211</b>
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	3	3
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>214</b>	<b>213</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.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	1 807 529	1 814 278
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	9 645	10 245
VLE du portefeuille total	237 712	238 277
<b>EPRA Taux de vacance locative</b>	<b>4,1 %</b>	<b>4,3 %</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)	31.03.2019	31.12.2018
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-13 286	-50 004
- Gratuités locatives	-1 012	-3 839
- Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-1 490	-5 891
- Frais nets de redécoration	-898	-2 468
- Frais techniques	-1 200	-6 421
- Frais commerciaux	-336	-1 791
- Charges et taxes sur immeubles non loués	-897	-4 489
- Frais généraux de la société	-7 454	-25 104
Part des dépenses des co-entreprises	-28	-109
<b>EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>-13 314</b>	<b>-50 113</b>
Coûts directs des immeubles non loués	2 387	8 961
<b>EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>-10 927</b>	<b>-41 152</b>
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	56 205	215 112
Part des revenus locatifs des co-entreprises	177	696
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>56 382</b>	<b>215 808</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)</b>	<b>23,6 %</b>	<b>23,2 %</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)</b>	<b>19,4 %</b>	<b>19,1 %</b>