

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 31.12.2019

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)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net selon les états financiers	204.615	145.613
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-65.294	8.260
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-79.069	6.259
(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	3.935	2.600
(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)	9.840	-599
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-12.394	-28.436
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	14.609	13.600
- Variation de juste valeur des instruments financiers	23.765	3.013
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	744	2.222
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	-143	-377
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	595	1.109
EPRA Résultat	166.498	145.004
Nombre d'actions	24.456.099	22.133.963
EPRA Résultat par action (en EUR/action)	6,81	6,55

EPRA Résultat dilué (montant total et montant par action)

Définition : Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif à la date de clôture.

Utilité : Un indicateur clé des résultats d'exploitation sous-jacents d'une société, tenant compte des instruments financiers ayant potentiellement un impact dilutif 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)	31.12.2019	31.12.2018
Résultat net selon les états financiers	204.615	145.613
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-65.294	8.260
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-79.069	6.259
(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	3.935	2.600
(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)	9.840	-599
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-12.394	-28.436
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	14.609	13.600
- Variation de juste valeur des instruments financiers	23.765	3.013
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	744	2.222
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	-143	-377
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	595	1.109
EPRA Résultat	166.498	145.004
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
EPRA Résultat dilué	166.498	145.004
Nombre d'actions dilué	24.480.169	22.156.613
EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)	6,80	6,54

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)	31.12.2019	31.12.2018
VAN selon les états financiers	2.451.335	2.082.130
VAN par action selon les états financiers (EUR)	95,02	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	2.451.335	2.082.130
A inclure :		
- Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	78.349	50.495
A exclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	70.995	48.982
- Impôts différés	42.807	41.590
- Partie du goodwill résultant des impôts différés	-43.515	-45.960
EPRA VAN	2.599.971	2.177.238
Nombre d'actions	25.822.662	22.975.551
EPRA VAN par action (en EUR/action)	100,69	94,76

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)	31.12.2019	31.12.2018
EPRA VAN	2.599.971	2.177.238
A inclure :		
- Juste valeur des instruments financiers	-70.995	-48.982
- Juste valeur des dettes	-10.317	-7.825
- Impôts différés	708	4.370
EPRA VANNN	2.571.367	2.124.801
Nombre d'actions	25.822.662	22.975.551
EPRA VANNN par action (en EUR/action)	97,56	92,48

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)	31.12.2019	31.12.2018
Immeubles de placement en juste valeur	4.247	3.728
Actifs détenus en vue de la vente	-29	-34
Projets de développement	-122	-104
Immeubles disponibles à la location	4.097	3.590
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	176	159
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	4.273	3.749
Revenus locatifs bruts annualisés	256	232
Charges immobilières	-15	-21
Revenus locatifs nets annualisés	241	211
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	0	3
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	241	213
EPRA RIN	5,6%	5,6%
EPRA RIN Ajusté	5,6%	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)	31.12.2019	31.12.2018
Surfaces locatives (en m ²)	1.964.785	1.814.278
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	7.904	10.245
VLE du portefeuille total	259.739	238.277
EPRA Taux de vacance locative	3,0%	4,3%

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)	31.12.2019	31.12.2018
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-52.663	-50.004
<i>Gratuités locatives</i>	-4.483	-3.839
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-6.392	-5.891
<i>Frais nets de redécoration</i>	-1.001	-2.468
<i>Frais techniques</i>	-5.939	-6.421
<i>Frais commerciaux</i>	-1.808	-1.791
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-3.579	-4.489
<i>Frais généraux de la société</i>	-29.460	-25.104
Part des dépenses des co-entreprises	-37	-109
EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)	-52.699	-50.113
Coûts directs des immeubles non loués	9.971	8.961
EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)	-42.729	-41.152
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	237.085	215.112
Part des revenus locatifs des co-entreprises	713	696
Revenus locatifs bruts	237.797	215.808
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	22,2%	23,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	18,0%	19,1%