

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 31.03.2020

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)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat net selon les états financiers	42.174	24.792
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-10.858	-6.571
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-13.699	-8.149
(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	949	1.578
(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)	1.892	0
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-742	-2.224
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
- Variation de juste valeur des instruments financiers	10.879	14.288
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	548	-83
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	0	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-1.360	94
EPRA Résultat	40.641	30.297
Nombre d'actions	25.798.772	22.953.359
EPRA Résultat par action (en EUR/action)	1,58	1,32

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)	31.03.2020	31.03.2019
Résultat net selon les états financiers	42.174	24.792
A exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-10.858	-6.571
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-13.699	-8.149
(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	949	1.578
(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)	1.892	0
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-742	-2.224
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
- Variation de juste valeur des instruments financiers	10.879	14.288
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	548	-83
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	0	0
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-1.360	94
EPRA Résultat	40.641	30.297
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
EPRA Résultat dilué	40.641	30.297
Nombre d'actions dilué	25.816.417	22.975.551
EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)	1,57	1,32

Indicateurs EPRA Net Asset Value

Définition : Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir de 2020.

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 société investissant en immobilier sous trois différents scénarios :

- L'EPRA Net Reinstatement Value part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société .
- L'EPRA Net Tangible Assets part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élués.
- L'EPRA Net Disposal Value représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.

Par soucis de continuité et de comparaison avec les données publiées par le passé, l'EPRA NAV et l'EPRA NNNNAV, concepts abandonnés par les BPR Guidelines, seront encore calculés et publiés chaque trimestre en 2020.

Au 31.03.2020 :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	2.499.770	2.499.770	2.499.770	2.499.770	2.499.770
A inclure/exclure :					
i) Instruments hybrides	0	0	0	0	0
Valeur d'actif net (VAN) diluée	2.499.770	2.499.770	2.499.770	2.499.770	2.499.770
A inclure :					
ii.a) Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants	0	0	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement	86.682	86.682	86.682	86.682	86.682
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	2.586.452	2.586.452	2.586.452	2.586.452	2.586.452
A exclure :					
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	43.195	43.195		43.195	
vi) Juste valeur des instruments financiers	79.162	79.162		79.162	
vii) Goodwill résultant des impôts différés	-43.515	-43.515	-43.515	-43.515	
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-13.432	-13.432		
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.236			
A inclure :					
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe			-5.520		-5.520
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0				
xi) Droits de mutation	182.272	0			
VAN	2.847.566	2.650.626	2.523.985	2.665.294	2.580.932
<i>Nombre d'actions dilués</i>	<i>25.816.837</i>	<i>25.816.837</i>	<i>25.816.837</i>	<i>25.816.837</i>	<i>25.816.837</i>
VAN par action (en EUR/action)	110,30	102,67	97,77	103,24	99,97

Au 31.12.2019 :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère en IFRS	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335
A inclure/exclure* :					
i) Instruments hybrides	0	0	0	0	0
Valeur d'actif net (VAN) diluée	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335
A inclure* :					
ii.a) Réévaluation d'immeubles de placement disponibles à la location (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants	0	0	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement	78.349	78.349	78.349	78.349	78.349
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	2.529.684	2.529.684	2.529.684	2.529.684	2.529.684
A exclure*:					
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	42.807	42.807		42.807	
vi) Juste valeur des instruments financiers	70.995	70.995		70.995	
vii) Goodwill résultant des impôts différés	-43.515	-43.515	-43.515	-43.515	
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-13.432	-13.432		
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-935			
A inclure*:					
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe			-10.317		-10.317
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0				
xi) Droits de mutation	180.274	0			
VAN	2.780.245	2.585.604	2.462.420	2.599.971	2.519.367
<i>Nombre d'actions dilués</i>	<i>25.822.662</i>	<i>25.822.662</i>	<i>25.822.662</i>	<i>25.822.662</i>	<i>25.822.662</i>
VAN par action (en EUR/action)	107,67	100,13	95,36	100,69	97,56

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)	31.03.2020	31.12.2019
Immeubles de placement en juste valeur	4.323	4.247
Actifs détenus en vue de la vente	-29	-29
Projets de développement	-166	-122
Immeubles disponibles à la location	4.128	4.097
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	177	176
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	4.305	4.273
Revenus locatifs bruts annualisés	258	256
Charges immobilières	-12	-15
Revenus locatifs nets annualisés	246	241
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	246	241
EPRA RIN	5,7%	5,6%
EPRA RIN Ajusté	5,7%	5,6%

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)	31.03.2020	31.12.2019
Surfaces locatives (en m ²)	2.023.548	1.964.785
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	7.871	7.904
VLE du portefeuille total	260.697	259.739
EPRA Taux de vacance locative	3,0%	3,0%

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)	31.03.2020	31.12.2019
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-12.231	-52.663
<i>Gratuités locatives</i>	-1.120	-4.483
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-1.120	-6.392
<i>Frais nets de redécoration</i>	396	-1.001
<i>Frais techniques</i>	-808	-5.939
<i>Frais commerciaux</i>	-580	-1.808
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-741	-3.579
<i>Frais généraux de la société</i>	-8.257	-29.460
Part des dépenses des co-entreprises	-11	-37
EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)	-12.242	-52.699
Coûts directs des immeubles non loués	1.860	9.971
EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)	-10.381	-42.729
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	62.085	237.085
Part des revenus locatifs des co-entreprises	179	713
Revenus locatifs bruts	62.264	237.797
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	19,7%	22,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	16,7%	18,0%