

**Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren op 30.09.2020**

**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.

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	98.963	133.579
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	15.051	-59.841
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-191	-69.757
(ii) Terugnname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden (ander resultaat op de portefeuille)	10.436	2.600
(iii) Andere (ander resultaat op de portefeuille)	4.806	7.316
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-3.462	-2.327
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	10.120	0
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	21.450	47.083
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	0	0
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille)	2.129	1.831
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	0	488
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	-6.334	537
<b>EPRA Resultaat</b>	<b>137.917</b>	<b>121.350</b>
Aantal aandelen	26.298.121	24.004.182
<b>EPRA Resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)</b>	<b>5,24</b>	<b>5,06</b>

### EPRA Verwaterd resultaat (totaal bedrag en bedrag per aandeel)

**Definitie:** Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten, rekening houdend met financiële instrumenten met een mogelijk verwaterende impact op de afsluitingsdatum.

**Gebruik:** Een sleutelindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap, rekening houdend met financiële instrumenten met een mogelijk verwaterende impact op de afsluitingsdatum, en een index van de mate waarin de dividendbetalingen worden gestaafd door de resultaten.

(x 1.000 EUR)	30.09.2020	30.09.2019
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	98.963	133.579
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	15.051	-59.841
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-191	-69.757
(ii) Terugnname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden (ander resultaat op de portefeuille)	10.436	2.600
(iii) Andere (ander resultaat op de portefeuille)	4.806	7.316
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-3.462	-2.327
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	10.120	0
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	21.450	47.083
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	0	0
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille)	2.129	1.831
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	0	488
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	-6.334	537
<b>EPRA Resultaat</b>	<b>137.917</b>	<b>121.350</b>
- Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0	0
<b>EPRA Verwaterd resultaat</b>	<b>137.917</b>	<b>121.350</b>
Verwaterd aantal aandelen	26.317.916	24.025.927
<b>EPRA Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)</b>	<b>5,24</b>	<b>5,05</b>

### EPRA Net Asset Value indicatoren

**Definitie:** De Netto-Actiefwaarde (NAW), aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 2020.

**Gebruik:** Past de IFRS NAW aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:

- EPRA Net Reinstatement Value gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.
- EPRA Net Tangible Assets gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.
- EPRA Net Disposal Value vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.

Om de continuïteit en de vergelijking te bewaren met gegevens uit het verleden die door de BPR Guidelines zijn losgelaten, zullen de EPRA NAW en de EPRA NNAW nog elk kwartaal van 2020 berekend en gepubliceerd worden.

Op 30.09.2020:

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS	2.548.878	2.548.878	2.548.878	2.548.878	2.548.878
<b>Toe te voegen/Uit te sluiten:</b>					
i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
<b>Verwaterde netto-actiefwaarde (NAW)</b>	<b>2.548.878</b>	<b>2.548.878</b>	<b>2.548.878</b>	<b>2.548.878</b>	<b>2.548.878</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
ii.a) Herwaardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het kostenmodel onder IAS 40 toegepast wordt)	0	0	0	0	0
ii.b) Herwaardering van projectontwikkelingen (indien het kostenmodel onder IAS 40 toegepast wordt)	0	0	0	0	0
ii.c) Herwaardering van overige langlopende investeringen	0	0	0	0	0
iii) Herwaardering van financiële leasingvorderingen	92.714	92.714	92.714	92.714	92.714
iv) Herwaardering van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>2.641.592</b>	<b>2.641.592</b>	<b>2.641.592</b>	<b>2.641.592</b>	<b>2.641.592</b>
<b>Uit te sluiten:</b>					
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	44.957	44.957		44.957	
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	88.903	88.903		88.903	
vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	-35.782	-35.782	-35.782	-35.782	
viii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-11.045	-11.045		
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.126			
<b>Toe te voegen:</b>					
ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-7.369		-7.369
x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0				
xi) Real estate transfer tax	193.033	0			
<b>NAW</b>	<b>2.932.703</b>	<b>2.727.499</b>	<b>2.587.396</b>	<b>2.739.670</b>	<b>2.634.222</b>
<i>Verwaterd aantal aandelen</i>	<i>27.036.628</i>	<i>27.036.628</i>	<i>27.036.628</i>	<i>27.036.628</i>	<i>27.036.628</i>
<b>NAW per aandeel (in EUR/aandeel)</b>	<b>108,47</b>	<b>100,88</b>	<b>95,70</b>	<b>101,33</b>	<b>97,43</b>

Op 31.12.2019:

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Eigen vermogen toegankelijk aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap onder IFRS	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335
<b>Toe te voegen/Uit te sluiten:</b>					
i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
<b>Verwaterde netto-actiefwaarde (NAW)</b>	<b>2.451.335</b>	<b>2.451.335</b>	<b>2.451.335</b>	<b>2.451.335</b>	<b>2.451.335</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
ii.a) Herwaardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het kostenmodel onder IAS 40 toegepast wordt)	0	0	0	0	0
ii.b) Herwaardering van projectontwikkelingen (indien het kostenmodel onder IAS 40 toegepast wordt)	0	0	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere langlopende investeringen	0	0	0	0	0
iii) Herwaardering van vorderingen van financiële leasing	78.349	78.349	78.349	78.349	78.349
iv) Herwaardering van activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>2.529.684</b>	<b>2.529.684</b>	<b>2.529.684</b>	<b>2.529.684</b>	<b>2.529.684</b>
<b>Uit te sluiten:</b>					
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	42.807	42.807		42.807	
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	70.995	70.995		70.995	
vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	-43.515	-43.515	-43.515	-43.515	
viii.a) Goodwill in de IFRS balans		-13.432	-13.432		
viii.b) Immateriële vaste activa in de IFRS balans		-935			
<b>Toe te voegen:</b>					
ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			-10.317		-10.317
x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0				
xi) Real estate transfer tax	180.274	0			
<b>NAW</b>	<b>2.780.245</b>	<b>2.585.604</b>	<b>2.462.420</b>	<b>2.599.971</b>	<b>2.519.367</b>
<i>Verwaterd aantal aandelen</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>
<b>NAW per aandeel (in EUR/aandeel)</b>	<b>107,67</b>	<b>100,13</b>	<b>95,36</b>	<b>100,69</b>	<b>97,56</b>

### 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.

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	4.559	4.247
Activa bestemd voor verkoop	-7	-29
Ontwikkelingsprojecten	-140	-122
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>4.412</b>	<b>4.097</b>
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	189	176
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	<b>4.600</b>	<b>4.273</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	273	256
Vastgoedkosten	-12	-15
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>260</b>	<b>241</b>
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	0	0
<b>Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten</b>	<b>260</b>	<b>241</b>
<b>EPRA NIR</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,6%</b>
<b>EPRA aangepast NIR</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,6%</b>

### 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.

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Huuroppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	2.055.998	1.964.785
Geschatte Huurwaarde (GHW) van de leegstand	6.483	7.904
GHW van de totale portefeuille	272.504	259.739
<b>EPRA Huurleegstand</b>	<b>2,4%</b>	<b>3,0%</b>

### 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.

<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Administratieve/operationele uitgaven volgens de jaarrekeningen	-36.863	-52.663
<i>Huurkortingen</i>	-3.978	-4.483
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurkosten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-2.536	-6.392
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	-2.978	-6.392
- <i>IFRIC 21 impact</i>	442	-
<i>Nettoherdecoratiekosten</i>	241	-1.001
<i>Technische kosten</i>	-2.128	-5.939
<i>Commerciële kosten</i>	-1.867	-1.808
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</i>	-2.112	-3.579
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	-2.546	-3.579
- <i>IFRIC 21 impact</i>	434	-
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-24.483	-29.460
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Algemene kosten van de vennootschap volgens de resultatenrekeningen</i>	-24.922	-29.460
- <i>IFRIC 21 impact</i>	439	-
<i>Aandeel van de uitgaven van de joint ventures</i>	-17	-37
<b>EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)</b>	<b>-36.879</b>	<b>-52.699</b>
Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	4.647	9.971
<b>EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)</b>	<b>-32.232</b>	<b>-42.729</b>
Brutohuurinkomsten verminderd met de grondkosten	190.350	237.085
Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	295	713
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>190.645</b>	<b>237.797</b>
<b>EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)</b>	<b>19,3%</b>	<b>22,2%</b>
<b>EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)</b>	<b>16,9%</b>	<b>18,0%</b>