

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 31.12.2021

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)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net selon les états financiers	260.337	119.222
À exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-13.025	37.342
<i>(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-34.506	13.696
<i>(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)</i>	7.644	13.226
<i>(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)</i>	13.837	10.420
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7.768	-4.583
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	5.200	10.120
- Variation de juste valeur des instruments financiers	-40.968	22.756
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	9.979	2.365
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	421	2.688
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.045	-8.452
EPRA Résultat	212.131	181.457
Nombre d'actions	29.655.292	26.478.781
EPRA Résultat par action (en EUR/action)	7,15	6,85

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)	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net selon les états financiers	260.337	119.222
À exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-13.025	37.342
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-34.506	13.696
(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	7.644	13.226
(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)	13.837	10.420
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7.768	-4.583
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	5.200	10.120
- Variation de juste valeur des instruments financiers	-40.968	22.756
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	9.979	2.365
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	421	2.688
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.045	-8.452
EPRA Résultat	212.131	181.457
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
EPRA Résultat dilué	212.131	181.457
Nombre d'actions dilué	29.671.967	26.495.581
EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)	7,15	6,85

Indicateurs EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

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 évités.
- 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, ont encore été calculés et publiés chaque trimestre en 2020.

Au 31.12.2021 :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.233.274	3.233.274	3.233.274
À inclure/exclure* :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (VAN) diluée	3.233.274	3.233.274	3.233.274
À 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
ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement	80.887	80.887	80.887
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	3.314.160	3.314.160	3.314.160
À exclure* :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	51.104	51.104	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	47.397	47.397	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	-31.808	-31.808	-31.808
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	-9.818	-9.818
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-2.487	0
À inclure* :			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	5.564
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	256.161	0	0
VAN	3.637.015	3.368.548	3.278.098
<i>Nombre d'actions dilué</i>	<i>31.675.033</i>	<i>31.675.033</i>	<i>31.675.033</i>
VAN par action (en EUR/action)	114,82	106,35	103,49

Au 31.12.2020 :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	2.574.775	2.574.775	2.574.775
À inclure/exclure* :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (VAN) diluée	2.574.775	2.574.775	2.574.775
À 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
ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le modèle des coûts d'IAS 40 est appliqué)	0	0	0
ii.c) Réévaluation des autres investissements non-courants	0	0	0
iii) Réévaluation des créances de location-financement	90.967	90.967	90.967
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	2.665.742	2.665.742	2.665.742
À exclure* :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	43.675	43.675	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	89.870	89.870	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	-35.782	-35.782	-35.782
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	-11.045	-11.045
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-2.172	0
À inclure* :			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	-23.388
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	213.154	0	0
VAN	2.976.658	2.750.288	2.595.527
<i>Nombre d'actions dilué</i>	<i>27.033.633</i>	<i>27.033.633</i>	<i>27.033.633</i>
VAN par action (en EUR/action)	110,11	101,74	96,01

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)	31.12.2021	31.12.2020
Immeubles de placement en juste valeur	5.710	4.869
Actifs détenus en vue de la vente	-40	-3
Projets de développement	-253	-133
Immeubles disponibles à la location	5.417	4.733
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	246	209
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	5.663	4.941
Revenus locatifs bruts annualisés	313	286
Charges immobilières	-18	-13
Revenus locatifs nets annualisés	295	272
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	295	272
EPRA RIN	5,2%	5,5%
EPRA RIN Ajusté	5,2%	5,5%

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)	31.12.2021	31.12.2020
Surfaces locatives (en m ²)	2.322.950	2.144.753
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	6.016	7.490
VLE du portefeuille total	311.089	285.296
EPRA Taux de vacance locative	1,9%	2,6%

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)	31.12.2021	31.12.2020
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-64.941	-53.283
<i>Gratuités locatives</i>	-6.652	-5.460
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-4.146	-3.221
<i>Dont :</i>		
<i>- Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats</i>	-4.146	-3.221
<i>- Effet IFRIC 21</i>	-	-
<i>Frais nets de redécoration</i>	-1.575	243
<i>Frais techniques</i>	-6.628	-6.051
<i>Frais commerciaux</i>	-2.967	-2.344
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-3.188	-2.765
<i>Dont :</i>		
<i>- Charges et taxes sur immeubles non loués selon les comptes de résultats</i>	-3.188	-2.765
<i>- Effet IFRIC 21</i>	-	-
<i>Frais généraux de la société</i>	-39.784	-33.684
<i>Dont :</i>		
<i>- Frais généraux de la société selon les comptes de résultats</i>	-39.784	-33.684
<i>- Effet IFRIC 21</i>	-	-
Part des dépenses des co-entreprises	-	-17
EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)	-64.941	-53.300
Coûts directs des immeubles non loués	7.335	5.987
EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)	-57.606	-47.313
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	299.001	256.981
Part des revenus locatifs des co-entreprises	-	295
Revenus locatifs bruts	299.001	257.276
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	21,7%	20,7%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	19,3%	18,4%