

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 31.12.2022

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)	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net selon les états financiers	482.938	260.337
À exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-58.294	-13.025
<i>(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-77.460	-34.506
<i>(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)</i>	12.851	7.644
<i>(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)</i>	6.314	13.837
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-4.493	-7.768
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	14.290	5.200
- Variation de juste valeur des instruments financiers	-216.452	-40.968
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	6.128	9.979
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	1.339	421
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.960	-2.045
EPRA Résultat	222.496	212.131
Nombre d'actions	32.000.642	29.655.292
EPRA Résultat par action (en EUR/action)	6,95	7,15

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)	31.12.2022	31.12.2021
Résultat net selon les états financiers	482.938	260.337
À exclure :	0	
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-58.294	-13.025
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-77.460	-34.506
(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	12.851	7.644
(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)	6.314	13.837
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-4.493	-7.768
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	14.290	5.200
- Variation de juste valeur des instruments financiers	-216.452	-40.968
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	6.128	9.979
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	1.339	421
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.960	-2.045
EPRA Résultat	222.496	212.131
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
EPRA Résultat dilué	222.496	212.131
Nombre d'actions dilué	32.000.642	29.671.967
EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)	6,95	7,15

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.

Au 31.12.2022 :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.637.413	3.637.413	3.637.413
À inclure/exclure* :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (VAN) diluée	3.637.413	3.637.413	3.637.413
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	16.690	16.690	16.690
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	3.654.103	3.654.103	3.654.103
À exclure* :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	56.184	56.184	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	-171.475	-171.475	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	-20.889	-20.889	-20.889
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	-6.448	-6.448
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-2.374	0
À inclure* :			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	245.260
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	292.003	0	0
VAN	3.809.926	3.509.102	3.872.026
<i>Nombre d'actions dilués</i>	<i>32.846.154</i>	<i>32.846.154</i>	<i>32.846.154</i>
VAN par action (en EUR/action)	115,99	106,83	117,88

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

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)	31.12.2022	31.12.2021
Immeubles de placement en juste valeur	6.200	5.710
Actifs détenus en vue de la vente	-117	-40
Projets de développement	-330	-253
Immeubles disponibles à la location	5.752	5.417
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	276	246
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	6.029	5.663
Revenus locatifs bruts annualisés	336	313
Charges immobilières	-14	-18
Revenus locatifs nets annualisés	322	295
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	322	295
EPRA RIN	5,3%	5,2%
EPRA RIN Ajusté	5,3%	5,2%

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)	31.12.2022	31.12.2021
Surfaces locatives (en m ²)	2.374.113	2.322.950
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	4.550	6.016
VLE du portefeuille total	322.447	311.089
EPRA Taux de vacance locative	1,4%	1,9%

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)	31.12.2022	31.12.2021
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-72.035	-64.941
<i>Gratuités locatives</i>	-6.584	-6.652
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-4.718	-4.146
<i>Dont :</i>		
<i>- Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats</i>	-4.718	-4.146
<i>- Effet IFRIC 21</i>	0	0
<i>Frais nets de décoration</i>	-266	-1.575
<i>Frais techniques</i>	-6.128	-6.628
<i>Frais commerciaux</i>	-4.360	-2.967
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-3.966	-3.188
<i>Dont :</i>		
<i>- Charges et taxes sur immeubles non loués selon les comptes de résultats</i>	-3.966	-3.188
<i>- Effet IFRIC 21</i>	0	0
<i>Frais généraux de la société</i>	-46.013	-39.784
<i>Dont :</i>		
<i>- Frais généraux de la société selon les comptes de résultats</i>	-46.013	-39.784
<i>- Effet IFRIC 21</i>	0	0
Part des dépenses des co-entreprises	0	0
EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)	-72.035	-64.941
Coûts directs des immeubles non loués	8.684	7.335
EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)	-63.351	-57.606
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	324.345	299.001
Part des revenus locatifs des co-entreprises	0	0
Revenus locatifs bruts	324.345	299.001
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	22,2%	21,7%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	19,5%	19,3%