

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 31.12.2023

EPRA Résultat (montant total et montant par action)

Définition : Résultat provenant des activités opérationnelles.

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)	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net selon les états financiers	-55.497	482.938
À exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	192.027	-58.294
<i>(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	181.653	-77.460
<i>(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)</i>	7.812	12.851
<i>(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)</i>	2.562	6.314
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	4.052	-4.493
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	27.337	14.290
- Variation de juste valeur des instruments financiers	79.480	-216.452
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	-13.068	6.128
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	8.983	1.339
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.596	-2.960
EPRA Résultat	240.719	222.496
Nombre d'actions	34.067.897	32.000.642
EPRA Résultat par action (en EUR/action)	7,07	6,95

EPRA Résultat dilué (montant total et montant par action)

Définition : Résultat provenant des activités opérationnelles, 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)	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net selon les états financiers	-55.497	482.938
À exclure :		
- Variation de juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	192.027	-58.294
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement	181.653	-77.460
(ii) Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)	7.812	12.851
(iii) Autres (autre résultat sur portefeuille)	2.562	6.314
- Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	4.052	-4.493
- Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	27.337	14.290
- Variation de juste valeur des instruments financiers	79.480	-216.452
- Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	-13.068	6.128
- Ajustements relatifs aux co-entreprises	8.983	1.339
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.596	-2.960
EPRA Résultat	240.719	222.496
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
EPRA Résultat dilué	240.719	222.496
Nombre d'actions dilué	34.067.897	32.000.642
EPRA Résultat dilué par action (en EUR/action)	7,07	6,95

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 **31.12.2023** :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.623.262	3.623.262	3.623.262
À inclure/exclure* :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (VAN) diluée	3.623.262	3.623.262	3.623.262
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	31.658	31.658	31.658
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
VAN diluée à la juste valeur	3.654.921	3.654.921	3.654.921
À exclure* :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	43.922	43.922	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	-91.899	-91.899	0
vii) Goodwill résultant des impôts différés	0	0	0
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	0	0	0
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	0	-2.128	0
À inclure* :			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe			165.404
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	307.554	0	0
VAN	3.914.498	3.604.815	3.820.325
<i>Nombre d'actions dilué</i>	<i>36.742.964</i>	<i>36.742.964</i>	<i>36.742.964</i>
VAN par action (en EUR/action)	106,54	98,11	103,97

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 dilué</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

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)	31.12.2023	31.12.2022
Immeubles de placement en juste valeur	6.231	6.200
Actifs détenus en vue de la vente	-43	-117
Projets de développement	-302	-330
Immeubles disponibles à la location	5.886	5.752
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	297	276
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	6.182	6.029
Revenus locatifs bruts annualisés	355	336
Charges immobilières	-15	-14
Revenus locatifs nets annualisés	340	322
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	340	322
EPRA RIN	5,5%	5,3%
EPRA RIN Ajusté	5,5%	5,3%

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)	31.12.2023	31.12.2022
Surfaces locatives (en m ²)	2.440.229	2.374.113
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides	5.514	4.550
VLE du portefeuille total	339.556	322.447
EPRA Taux de vacance locative	1,6%	1,4%

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)	31.12.2023	31.12.2022
Dépenses administratives/opérationnelles selon les états financiers	-76.201	-72.035
<i>Gratuités locatives</i>	-6.318	-6.584
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-7.124	-4.718
<i>Dont :</i>		
<i>- Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats</i>	-7.124	-4.718
<i>- Effet IFRIC 21</i>	0	0
<i>Frais nets de décoration</i>	-1.505	-266
<i>Frais techniques</i>	-4.555	-6.128
<i>Frais commerciaux</i>	-6.531	-4.360
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-2.762	-3.966
<i>Dont :</i>		
<i>- Charges et taxes sur immeubles non loués selon les comptes de résultats</i>	-2.762	-3.966
<i>- Effet IFRIC 21</i>	0	0
<i>Frais généraux de la société</i>	-47.407	-46.013
<i>Dont :</i>		
<i>- Frais généraux de la société selon les comptes de résultats</i>	-47.407	-46.013
<i>- Effet IFRIC 21</i>	0	0
Part des dépenses des co-entreprises	0	0
EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus)	-76.201	-72.035
Coûts directs des immeubles non loués	9.885	8.684
EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus)	-66.316	-63.351
Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	352.868	324.345
Part des revenus locatifs des co-entreprises	0	0
Revenus locatifs bruts	352.868	324.345
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	21,6%	22,2%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	18,8%	19,5%

EPRA LTV

Définition : L'EPRA LTV est obtenu en divisant la dette par la juste valeur du portefeuille immobilier.

Utilité : Il s'agit d'un indicateur clé pour déterminer le pourcentage de la dette par rapport à la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au **31.12.2023** :

(X1.000.000 EUR)			Consolidation proportionnelle			EPRA LTV du groupe combiné
	Taux d'endettement selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR	EPRA LTV du groupe comme rapporté	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Participations ne donnant pas le contrôle	
À inclure :						
Emprunts auprès d'établissements financiers	742,1	742,1	43,6	0,0	-39,8	746,0
Billets de trésorerie	863,9	863,9	0,0	0,0	0,0	863,9
Hybrides (y compris des obligations convertibles, actions privilégiées, dette, options, obligations perpétuelles)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires	1.123,5	1.123,5	0,0	0,0	0,0	1.123,5
Produits dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Montants nets	158,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilier occupé par le propriétaire (dette)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Comptes à vue (caractéristique des fonds propres)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
À exclure :						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	-23,6	-4,9	0,0	3,7	-24,9
Dette nette (a)	2.887,7	2.705,9	38,7	0,0	-36,0	2.708,6
À inclure :						
Immobilier occupé par le propriétaire	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immeubles de placement à la juste valeur	5885,8	5885,8	51,1	0,0	-153,0	5783,9
Actifs détenus en vue de la vente	43,1	43,1	0,0	0,0	0,0	43,1
Immeubles en construction	302,2	302,2	104,1	0,0	0,0	406,3
Immobilisations incorporelles	2,1	2,1	2,7	0,0	0,0	4,8
Créances nettes	333,3	90,7	-84,8	0,0	38,3	44,1
Actifs financiers	23,6	33,1	-33,1	0,0	0,0	0,0
Valeur totale des actifs (b)	6.590,1	6.356,9	40,1	0,0	-114,8	6.282,2
LTV (a/b)	43,8%	42,6%				43,1%

Au 31.12.2022 :

(X1.000.000 EUR)			Consolidation proportionnelle			EPRA LTV du groupe combiné
	Taux d'endettement selon l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR	EPRA LTV du groupe comme rapporté	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Participations ne donnant pas le contrôle	
À inclure :						
Emprunts auprès d'établissements financiers	818,3	818,3	110,6	0,0	-11,4	917,5
Billets de trésorerie	924,2	924,2	0,0	0,0	0,0	942,2
Hybrides (y compris des obligations convertibles, actions privilégiées, dette, options, obligations perpétuelles)	0,0	10,8	0,0	0,0	0,0	10,8
Emprunts obligataires	1.122,2	1.122,2	0,0	0,0	0,0	1.122,2
Produits dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Montants nets	161,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilier occupé par le propriétaire (dette)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Comptes à vue (caractéristique des fonds propres)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
À exclure :						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	-19,6	-7,9	0,0	0,7	-26,8
Dettes nettes (a)	3.026,5	2.855,9	102,6	0,0	-10,7	2.947,8
À inclure :						
Immobilier occupé par le propriétaire	7,7	7,7	0,0	0,0	0,0	7,7
Immeubles de placement à la juste valeur	5.744,7	5.744,7	120,7	0,0	-62,8	5.802,6
Actifs détenus en vue de la vente	117,3	117,3	0,0	0,0	0,0	117,3
Immeubles en construction	330,1	330,1	99,4	0,0	0,0	429,5
Immobilisations incorporelles	29,7	2,4	2,6	0,0	0,0	5,0
Créances nettes	325,3	77,3	-27,7	0,0	33,1	82,7
Actifs financiers	75,8	90,0	-90,0	0,0	0,0	0,0
Valeur totale des actifs (b)	6.630,6	6.369,4	105,0	0,0	-29,7	6.444,8
LTV (a/b)	45,6%	44,8%				45,7%