

Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren op 31.03.2019

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.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.03.2018
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	24 792	65 786
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-6 571	-4 072
(i.) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 149	-4 072
(ii.) Terugnname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden en andere ¹	1 578	0
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-2 224	-27 522
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	0	0
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	14 288	-4 333
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures ²	0	1 115
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille) ³	-83	1
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	0	0
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	94	277
EPRA Resultaat	30 297	31 252
Aantal aandelen	22 953 359	21 308 702
EPRA Resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	1,32	1,47

¹ De elementen die op 31.03.2019 op deze lijn verschijnen, werden op 31.03.2018 opgenomen onder 'kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures'.

² De elementen die op 31.03.2018 op deze lijn waren opgenomen, zijn momenteel onderverdeeld op andere lijnen van de reconciliatietabel.

³ De elementen die op 31.03.2019 op deze lijn verschijnen, werden op 31.03.2018 gedeeltelijk opgenomen onder 'kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures'.

EPRA Verwaterd resultaat (totaal bedrag en bedrag per aandeel)

Definitie: Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten, rekening houdend met de mogelijke verwatering verbonden aan de financiële instrumenten 'in-the-money' op de afsluitingsdatum.

Gebruik: Een sleutelindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap, rekening houdend met de mogelijke verwatering verbonden aan de financiële instrumenten 'in-the-money' op de afsluitingsdatum, en een index van de mate waarin de dividendbetalingen worden gestaafd door de resultaten.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.03.2018
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	24 792	65 786
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-6 571	-4 072
(i.) <i>Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-8 149	-4 072
(ii.) <i>Terugname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden en andere</i>	1 578	0
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-2 224	-27 522
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	0	0
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	14 288	-4 333
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	0	1 115
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille)	-83	1
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	0	0
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	94	277
EPRA Resultaat	30 297	31 252
- Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0	0
EPRA Verwaterd resultaat	30 297	31 252
Verwaterd aantal aandelen	22 975 551	21 327 952
EPRA Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	1,32	1,47

EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)

Definitie: Netto-Actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.

Gebruik: Past de IFRS NAW aan om de belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de reële waarde van de activa en passiva van een echte vastgoedbeleggingsvennootschap met een beleggingsstrategie op lange termijn.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
NAW volgens de jaarrekeningen	2 103 273	2 082 130
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen (EUR)	91,63	90,71
- Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	2 103 273	2 082 130
Toe te voegen:		
- Herwaardering tegen de reële waarde van de vorderingen op financiële leasing	56 374	50 495
Uit te sluiten:		
- Reële waarde van de financiële instrumenten	62 778	48 982
- Uitgestelde belastingen	41 493	41 590
- Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	-45 960	-45 960
EPRA NAW	2 217 958	2 177 238
Aantal aandelen	22 975 551	22 975 551
EPRA NAW per aandeel (in EUR/aandeel)	96,54	94,76

EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)

Definitie: EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.

Gebruik: Past de EPRA NAW aan om de belanghebbenden de meest relevante informatie te verschaffen over de actuele reële waarde van alle activa en passiva van een vastgoedvennootschap.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
EPRA NAW	2 217 958	2 177 238
Toe te voegen:		
- Reële waarde van de financiële instrumenten	-62 778	-48 982
- Reële waarde van de schulden	-11 206	-7 825
- Uitgestelde belastingen	4 467	4 370
EPRA NNNAW	2 148 440	2 124 801
Aantal aandelen	22 975 551	22 975 551
EPRA NNNAW per aandeel (in EUR/aandeel)	93,51	92,48

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.

(x 1 000 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	3 720	3 728
Activa bestemd voor verkoop	-29	-34
Ontwikkelingsprojecten	-103	-104
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 588	3 590
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	159	159
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 747	3 749
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	233	232
Vastgoedkosten	-23	-21
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	211	211
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	3	3
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	214	213
EPRA NIR	5,6 %	5,6 %
EPRA aangepast NIR	5,7 %	5,7 %

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.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Huuroppervlaktes (in m ²)	1 807 529	1 814 278
Geschatte Huurwaarde (GHW) van de leegstand	9 645	10 245
GHW van de totale portefeuille	237 712	238 277
EPRA Huurleegstand	4,1 %	4,3 %

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.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Administratieve/operationele uitgaven volgens de jaarrekeningen	-13 286	-50 004
- Huurkortingen	-1 012	-3 839
- Niet bij de huurders teruggevorderde huurkosten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 490	-5 891
- Nettoherdecoratiekosten	-898	-2 468
- Technische kosten	-1 200	-6 421
- Commerciële kosten	-336	-1 791
- Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-897	-4 489
- Algemene kosten van de vennootschap	-7 454	-25 104
Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	-28	-109
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	-13 314	-50 113
Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	2 387	8 961
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	-10 927	-41 152
Brutohuurinkomsten verminderd met de grondkosten	56 205	215 112
Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	177	696
Brutohuurinkomsten	56 382	215 808
EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	23,6 %	23,2 %
EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	19,4 %	19,1 %