

Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren op 31.12.2020

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.

(x 1.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	119.222	204.615
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	37.342	-65.294
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.696	-79.069
(ii) Terugnname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden (ander resultaat op de portefeuille)	13.226	3.935
(iii) Andere (ander resultaat op de portefeuille)	10.420	9.840
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-4.583	-12.394
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	10.120	14.609
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	22.756	23.765
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	0	0
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille)	2.365	744
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	2.688	-143
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	-8.452	595
EPRA Resultaat	181.457	166.498
Aantal aandelen	26.478.781	24.456.099
EPRA Resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	6,85	6,81

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)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	119.222	204.615
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	37.342	-65.294
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.696	-79.069
(ii) Terugnname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden (ander resultaat op de portefeuille)	13.226	3.935
(iii) Andere (ander resultaat op de portefeuille)	10.420	9.840
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-4.583	-12.394
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	10.120	14.609
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	22.756	23.765
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	0	0
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille)	2.365	744
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	2.688	-143
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	-8.452	595
EPRA Resultaat	181.457	166.498
- Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0	0
EPRA Verwaterd resultaat	181.457	166.498
Verwaterd aantal aandelen	26.495.581	24.480.169
EPRA Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	6,85	6,80

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 31.12.2020:

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Eigen vermogen toegankelijk aan de aandeelhouders van de moederonderneming onder IFRS	2.574.775	2.574.775	2.574.775	2.574.775	2.574.775
Toe te voegen/Uit te sluiten*:					
i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
Verwaterde netto-actiewaarde (NAW)	2.574.775	2.574.775	2.574.775	2.574.775	2.574.775
Toe te voegen*:					
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	90.967	90.967	90.967	90.967	90.967
iv) Herwaardering van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.665.742	2.665.742	2.665.742	2.665.742	2.665.742
Uit te sluiten*:					
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.675	43.675	0	43.675	0
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	89.870	89.870	0	89.870	0
vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	-35.782	-35.782	-35.782	-35.782	0
viii.a) Goodwill volgens de IFRS balans	0	-11.045	-11.045	0	0
viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	0	-2.172	0	0	0
Toe te voegen*:					
ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet	0	0	-23.388	0	-23.388
x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0	0	0	0	0
xi) Real estate transfer tax	213.154	0	0	0	0
NAW	2.976.658	2.750.288	2.595.527	2.763.505	2.642.354
<i>Verwaterd aantal aandelen</i>	<i>27.033.633</i>	<i>27.033.633</i>	<i>27.033.633</i>	<i>27.033.633</i>	<i>27.033.633</i>
NAW per aandeel (in EUR/aandeel)	110,11	101,74	96,01	102,22	97,74

Op 31.12.2019:

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap onder IFRS	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335
Toe te voegen/Uit te sluiten*:					
i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAW)	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335	2.451.335
Toe te voegen*:					
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
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.529.684	2.529.684	2.529.684	2.529.684	2.529.684
Uit te sluiten*:					
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	42.807	42.807	0	42.807	0
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	70.995	70.995	0	70.995	0
vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	-43.515	-43.515	-43.515	-43.515	0
viii.a) Goodwill in de IFRS balans	0	-13.432	-13.432	0	0
viii.b) Immateriële vaste activa in de IFRS balans	0	-935	0	0	0
Toe te voegen*:					
ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet	0	0	-10.317	0	-10.317
x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0	0	0	0	0
xi) Real estate transfer tax	180.274	0	0	0	0
NAW	2.780.245	2.585.604	2.462.420	2.599.971	2.519.367
<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>
NAW per aandeel (in EUR/aandeel)	107,67	100,13	95,36	100,69	97,56

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)	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	4.869	4.247
Activa bestemd voor verkoop	-3	-29
Ontwikkelingsprojecten	-133	-122
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	4.733	4.097
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	209	176
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	4.941	4.273
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	286	256
Vastgoedkosten	-13	-15
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	272	241
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	0	0
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	272	241
EPRA NIR	5,5%	5,6%
EPRA aangepast NIR	5,5%	5,6%

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)	31.12.2020	31.12.2019
Huuroppervlaktes (in m ²)	2.144.753	1.964.785
Geschatte Huurwaarde (GHW) van de leegstand	7.490	7.904
GHW van de totale portefeuille	285.296	259.739
EPRA Huurleegstand	2,6%	3,0%

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)	31.12.2020	31.12.2019
Administratieve/operationele uitgaven volgens de jaarrekeningen	-53.283	-52.663
<i>Huurkortingen</i>	-5.460	-4.483
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurkosten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-3.221	-6.392
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	-3.221	-6.392
- <i>IFRIC 21 impact</i>	-	-
<i>Nettoherdecoratiekosten</i>	243	-1.001
<i>Technische kosten</i>	-6.051	-5.939
<i>Commerciële kosten</i>	-2.344	-1.808
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</i>	-2.765	-3.579
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	-2.765	-3.579
- <i>IFRIC 21 impact</i>	-	-
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-33.684	-29.460
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Algemene kosten van de vennootschap volgens de resultatenrekeningen</i>	-33.684	-29.460
- <i>IFRIC 21 impact</i>	-	-
<i>Aandeel van de uitgaven van de joint ventures</i>	-17	-37
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	-53.300	-52.699
Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	5.987	9.971
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	-47.313	-42.729
Brutohuurinkomsten verminderd met de grondkosten	256.981	237.085
Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	295	713
Brutohuurinkomsten	257.276	237.797
EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	20,7%	22,2%
EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	18,4%	18,0%