

Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisés par Cofinimmo au 31.03.2024

Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location

Définition : Loyers, diminués des gratuits locatives, des concessions accordées aux locataires et des charges relatives à la location, et augmentés des indemnités de rupture anticipée de bail.

Utilité : Mesurer les revenus locatifs, nets des gratuits, concessions, indemnités de rupture et autres charges relatives à la location.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Loyers (revenus locatifs bruts)	88.639	85.737
Gratuits locatives	-1.526	-1.648
Concessions accordées aux locataires	-143	-467
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	284
I. Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	86.970	83.906
III. Charges relatives à la location	-109	-112
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	86.861	83.794

Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués

Définition : Différence entre les charges locatives et taxes exposées par le propriétaire et la récupération des charges locatives et taxes assumées par le locataire sur les immeubles loués.

Utilité : Mesurer les charges locatives et taxes sur les immeubles loués non refacturées aux locataires.

Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation

Définition : Taxes exposées par le propriétaire sur les immeubles en rénovation, et dès lors non refacturables à des locataires.

Utilité : Mesurer les taxes se rapportant aux immeubles en rénovation.

Schéma analytique (x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-3.399	-2.688
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-1.206	-792
Total	-4.604	-3.480

Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
V. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24.229	25.638
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-28.834	-29.118
Total	-4.604	-3.480

Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs

Définition : Frais de remise en état assumés par le propriétaire au terme du bail, nets des indemnités pour dégâts locatifs perçues.

Utilité : Mesurer les frais de remise en état des surfaces locatives suite au départ de locataires, net des indemnités pour dégâts locatifs perçues de ces locataires.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
IV. Récupération de charges immobilières	59	21
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-140	-53
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs (schéma analytique)	-81	-31

Résultat net des activités clés – part du groupe

Définition : Résultat net – part du groupe à l'exclusion du résultat sur instruments financiers – part du groupe et du résultat sur portefeuille – part du groupe.

Utilité : Mesurer le résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant (i) la variation de juste valeur des instruments financiers, (ii) le coût de la restructuration d'instruments financiers, et (iii) les gains ou pertes réalisés ou non sur le portefeuille, soit mesurer le résultat impacté directement par la gestion immobilière et financière de la société, en excluant les impacts relatifs à la volatilité des marchés immobiliers et financiers.

Détail de calcul au 31.03.2024 : voir compte de résultats - schéma analytique dans le corps du communiqué de presse.

Frais de restructuration des instruments financiers

Définition : Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture de taux d'intérêt pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin, ainsi que du résultat lié à la vente d'instruments de couverture.

Utilité : Mesurer l'impact sur le résultat de la période de la restructuration des instruments financiers.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Autres	0	0
Frais de restructuration des instruments financiers	0	0

Résultat sur instruments financiers – part du groupe

Définition : Variation de juste valeur des instruments financiers, augmentée des frais de restructuration des instruments financiers et de la quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises, et diminuée des intérêts minoritaires se rapportant aux éléments énumérés ci-dessus.

Utilité : Mesurer les gains et pertes non réalisés liés aux instruments financiers, ainsi que les frais liés à leur restructuration.

Détail de calcul au 31.03.2024 : voir compte de résultats - schéma analytique dans le corps du communiqué de presse.

Résultat sur portefeuille – part du groupe

Définition : Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers, augmenté/diminué de la variation de juste valeur des immeubles de placement, augmenté de la quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises et d'autres éléments relatifs au portefeuille, et diminué des intérêts minoritaires se rapportant aux éléments énumérés ci-dessus.

Utilité : Mesurer les gains et pertes réalisés et non réalisés liés au portefeuille, sur base de la dernière valorisation des experts évaluateurs indépendants.

Détail de calcul au 31.03.2024 : voir compte de résultats - schéma analytique dans le corps du communiqué de presse.

Résultats par action

Définition : Résultats (résultat net des activités clés – part du groupe, résultat sur instruments financiers – part du groupe, résultat sur portefeuille – part du groupe) divisés par le nombre moyen d'actions en circulation.

Utilité : Mesurer les résultats par l'action et permettre la comparaison avec le dividende versé par action.

	31.03.2024	31.03.2023
Résultat net des activités clés – part du groupe (x 1.000 EUR)	54.666	53.368
Nombre moyen d'actions en circulation	36.743.006	32.846.217
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action	1,49	1,62

	31.03.2024	31.03.2023
Résultat sur instruments financiers – part du groupe (x 1.000 EUR)	10.609	-17.170
Nombre moyen d'actions en circulation	36.743.006	32.846.217
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action	0,29	-0,52

	31.03.2024	31.03.2023
Résultat sur portefeuille – part du groupe (x 1.000 EUR)	-47.800	-18.723
Nombre moyen d'actions en circulation	36.743.006	32.846.217
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action	-1,30	-0,57

Actif net par action

Définition : Valeur comptable de l'action sur base des comptes IFRS, qui tiennent compte de la juste valeur des immeubles de placement. Montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, divisé par le nombre d'actions en circulation.

Utilité : Mesurer la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.

	31.03.2024	31.12.2023
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1.000 EUR)	3.641.079	3.623.262
Nombre d'actions en circulation	36.743.164	36.742.964
Actif net par action (en EUR/action)	99,10	98,61

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)

Définition : Variation d'une année à l'autre, exprimée en pourcentage, des revenus locatifs bruts, en excluant les variations liées aux changements de périmètre (rénovations majeures, acquisitions et ventes) intervenus au cours de la période.

Utilité : Identifier les variations de revenus locatifs bruts qui ne résultent pas de rénovations majeures, d'acquisitions ou de ventes.

(x 1.000 EUR)	
Revenus locatifs bruts au 31.03.2023	85.737
À inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	1.876
Revenus locatifs bruts au 31.03.2024	87.613
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	2,2%

Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion

Définition : Charges d'exploitation directes et indirectes (frais directs des immeubles, frais de gestion immobilière et frais généraux de la société, corrigés aux 1^{er}, 2^e et 3^e trimestres de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, qui stipule que les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière), divisées par la valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période, compte tenu des entrées et des sorties de périmètre.

Utilité : Mesurer le niveau des charges d'exploitation par rapport à la valeur moyenne du patrimoine immobilier sous gestion.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Frais directs des immeubles	3.894	2.784
<i>Dont :</i>		
- <i>Frais directs des immeubles selon le compte de résultats</i>	4.871	3.811
- <i>Effet IFRIC 21</i>	-977	-1.026
Frais généraux de la société	11.339	12.230
<i>Dont :</i>		
- <i>Frais généraux de la société selon le compte de résultats</i>	12.311	13.169
- <i>Effet IFRIC 21</i>	-972	-939
Charges d'exploitation directes et indirectes	15.234	15.014
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	60.935	60.056
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	6.321.715	6.235.686
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion	0,96%	0,96%

Marge d'exploitation

Définition : Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par le résultat immobilier, corrigé aux 1^{er}, 2^e et 3^e trimestres de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, qui stipule que les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière.

Utilité : Évaluer la capacité de l'entreprise à générer des profits à partir de sa seule activité opérationnelle, sans tenir compte du résultat financier, des impôts et du résultat sur portefeuille.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Résultat immobilier	84.545	82.806
<i>Dont :</i>		
- <i>Résultat immobilier selon le compte de résultats</i>	82.315	81.053
- <i>Effet IFRIC 21</i>	2.229	1.753
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	69.311	67.792
<i>Dont :</i>		
- <i>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) selon le compte de résultats</i>	65.133	64.074
- <i>Effet IFRIC 21</i>	4.178	3.719
Marge d'exploitation	82,0%	81,9%

Coût moyen de la dette

Définition : Taux d'intérêt moyen de la dette, obtenu en divisant les charges d'intérêts comptabilisées par le groupe sur les différents emprunts (sur base annuelle) par la dette moyenne pondérée de la période en cours. Le numérateur correspond aux charges d'intérêts nettes telles que reprises dans les comptes de résultat, annualisées. Le dénominateur correspond à la dette moyenne calculée sur la période en cours en fonction des tirages journaliers sur les différents emprunts (bancaires, obligataires, billets de trésorerie, ...).

Utilité : Mesurer le taux d'intérêt moyen de la dette et permettre une analyse de son évolution dans le temps.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.12.2023
Charges d'intérêts comptabilisées par le groupe, annualisées	36.931	39.550
Dette moyenne pondérée au cours de la période	2.711.730	2.896.147
Coût moyen de la dette	1,4%	1,4%

Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes

Définition : Résultat immobilier diminué des charges immobilières directes (frais techniques, frais commerciaux et charges et taxes sur immeubles non loués).

Utilité : Mesurer le résultat d'exploitation des immeubles après les charges immobilières directes, mais avant les frais de gestion immobilière et les frais généraux de la société.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Résultat immobilier	82.315	81.053
IX. Frais techniques	-1.458	-461
X. Frais commerciaux	-1.458	-1.483
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1.955	-1.867
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	77.444	77.242

Pay-out ratio

Définition : Pourcentage du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes.

Utilité : Mesurer la quote-part du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes. Ce ratio ne se calcule qu'en fin d'exercice sur base des données pour l'exercice complet.

(EUR/action)	31.03.2024	31.12.2023
Dividende par action	n/a	6,20
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action	n/a	7,07
Pay-out ratio	n/a	88%

Détail des indicateurs de performance EPRA utilisés par Cofinimmo au 31.03.2024

Cofinimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les indicateurs suivants sont considérés comme APM : EPRA Résultat, EPRA Résultat dilué, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA Rendement Initial Net (RIN), EPRA RIN Ajusté, EPRA Taux de vacance locative, EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus), EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) et EPRA LTV. Leur définition et le détail de leur calcul sont consultables sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations – « Détail de calcul des Indicateurs de Performance EPRA au 31.03.2024 »).