

Détail de calcul des indicateurs de performance EPRA au 30.09.2024

EPRA Earnings* et EPRA Earnings Per Share (EPS)* (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)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat par compte de résultat IFRS	41.832	38.530
Ajustements pour calculer le EPRA Earnings*, à exclure:		
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	116.690	122.014
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	112.326	113.461
<i>Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)</i>	2.863	5.565
<i>Autres (autre résultat sur portefeuille)</i>	1.501	2.989
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7.792	4.715
(iii) Résultat sur vente d'immeubles commerciaux, y compris les charges de dépréciation des immeubles commerciaux	0	0
(iv) Impôt sur le résultat sur vente	0	0
(v) Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	25.364	8.884
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	3.135	-3.843
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	2.178	7.518
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	829	-687
EPRA Earnings*	182.237	177.132
Nombre d'actions	37.337.534	33.249.448
EPRA EPS* (en EUR/action)	4,88	5,33

* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans le communiqué de presse y relatif, consultable sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations - «Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 30.09.2024 »). Les définitions des APM peuvent être différentes de celles d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

Diluted EPRA Earnings* et Diluted EPRA EPS* (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)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat par compte de résultat IFRS	41.832	38.530
Ajustements pour calculer le EPRA Earnings*, à exclure:	0	
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	116.690	122.014
<i>Variation de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>112.326</i>	<i>113.461</i>
<i>Extourne des loyers promérités non échus (autre résultat sur portefeuille)</i>	<i>2.863</i>	<i>5.565</i>
<i>Autres (autre résultat sur portefeuille)</i>	<i>1.501</i>	<i>2.989</i>
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	-7.792	4.715
(iii) Résultat sur vente d'immeubles commerciaux, y compris les charges de dépréciation des immeubles commerciaux	0	0
(iv) Impôt sur le résultat sur vente	0	0
(v) Perte de valeur sur le goodwill (autre résultat sur portefeuille)	0	0
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	25.364	8.884
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (autre résultat sur portefeuille)	3.135	-3.843
(ix) Ajustements relatifs aux co-entreprises	2.178	7.518
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	829	-687
EPRA Earnings*	182.237	177.132
- Effet de l'exercice d'options, de dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
Diluted EPRA Earnings*	182.237	177.132
Nombre d'actions dilué	37.337.534	33.249.448
Diluted EPRA EPS* (en EUR/action)	4,88	5,33

Indicateurs EPRA NRV*, EPRA NTA* et EPRA NDV*

Définition : Valeur de l'Actif Net (NAV) ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir de 2020.

Utilité : Ajuste la NAV 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 (NRV)* 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 (NTA)* 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 (NDV)* 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 **30.09.2024** :

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère en IFRS	3.512.755	3.512.755	3.512.755
À inclure/exclure :			
i) Instruments hybrides	0	0	0
Valeur d'actif net (NAV) diluée	3.512.755	3.512.755	3.512.755
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	30.070	30.070	30.070
iv) Réévaluation des immeubles destinés à la vente	0	0	0
NAV diluée à la juste valeur	3.542.826	3.542.826	3.542.826
À exclure :			
v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	47.049	47.049	0
vi) Juste valeur des instruments financiers	-66.770	-66.770	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	-1.821	0
À inclure :			
ix) Juste valeur des dettes à taux fixe	0	0	128.833
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	318.278	0	0
NAV	3.841.383	3.521.284	3.671.658
<i>Nombre d'actions dilué</i>	<i>38.077.919</i>	<i>38.077.919</i>	<i>38.077.919</i>
NAV par action (en EUR/action)	100,88	92,48	96,42

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 (NAV) 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
NAV 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	0	0	165.404
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0	0	0
xi) Droits de mutation	307.554	0	0
NAV	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>
NAV par action (en EUR/action)	106,54	98,11	103,97

EPRA Net Initial Yield (NIY)* et EPRA 'topped-up' NIY*

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 'topped-up' NIY* incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY* 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)	30.09.2024	31.12.2023
Immeubles de placement en juste valeur	6.177	6.231
Actifs détenus en vue de la vente	-57	-43
Projets de développement	-248	-302
Immeubles disponibles à la location	5.872	5.886
Frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	310	297
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	6.182	6.182
Revenus locatifs bruts annualisés	360	355
Charges immobilières	-16	-15
Revenus locatifs nets annualisés	344	340
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	344	340
EPRA NIY*	5,6%	5,5%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,5%

EPRA Vacancy Rate*

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)	30.09.2024	31.12.2023
Valeur locative estimée des surfaces vides (A)	6.281	5.514
Valeur locative estimée du portefeuille total (B)	350.045	339.556
EPRA Vacancy Rate* (A/B)	1,8%	1,6%

EPRA Cost Ratios*

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)	30.09.2024	31.12.2023
Inclus:		
(I) Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	51.846	76.201
Gratuités locatives	4.646	6.318
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	4.955	7.124
Dont:		
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	5.618	7.124
Effet IFRIC 21	-663	0
Frais net de redécoration	111	1.505
Frais techniques	2.915	4.555
Frais commerciaux	3.171	6.531
Charges et taxes sur immeubles non loués	2.444	2.762
Dont:		
Charges et taxes sur immeubles non loués selon les comptes de résultats	2.756	2.762
Effet IFRIC 21	-312	0
Frais généraux de la société	33.605	47.407
Dont:		
Frais généraux de la société selon les comptes de résultats	33.925	47.407
Effet IFRIC 21	-320	0
(II) Frais de services nets	0	0
(III) Frais de gestion diminués de leurs profits actuels/estimés	0	0
(IV) Autres produits d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux diminués des profits liés	0	0
(V) Part des dépenses des co-entreprises	0	0
<i>Exclus (si repris dans les éléments ci-dessus) :</i>	0	
(VI) Dépréciation des immeubles de placement	0	0
(VII) Coûts du foncier	0	0
(VIII) Coûts et frais de service récupérés par les loyers, non facturés séparément	0	0
EPRA Coûts (frais directs de vacance inclus) (A)	51.846	76.201
(IX) Coûts directs des immeubles non loués	-7.398	-9.885
EPRA Coûts (frais directs de vacance exclus) (B)	44.447	66.316
(X) Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier - selon IFRS	267.795	352.868
(XI) Diminués de : Composante en frais et charges de services des revenus locatifs bruts (si d'application)	0	0
(XII) Augmentés de : Part des revenus locatifs des co-entreprises	0	0
Revenus locatifs bruts (C)	267.795	352.868
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	19,4%	21,6%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	16,6%	18,8%

EPRA LTV*

Définition : La dette divisée 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 **30.09.2024** :

(X1.000.000 EUR)	Consolidation proportionnelle					
	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	EPRA LTV* du groupe combiné
À inclure :						
Emprunts auprès d'établissements financiers	755,1	755,1	55,0	0,0	-43,1	766,9
Billets de trésorerie	893,7	893,7	0,0	0,0	0,0	893,7
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	1.128,2	1.128,2	0,0	0,0	0,0	1.128,2
Produits dérivés sur devises (contrats futurs, swaps, options et contrats à terme)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dettes nettes	155,0	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 :	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0,0	-26,7	-2,4	0,0	2,9	-26,3
Dette nette (a)	2.931,9	2.750,2	52,6	0,0	-40,2	2.762,6
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	5.872,1	5.872,1	47,2	0,0	-154,5	5.764,8
Actifs détenus en vue de la vente	57,4	57,4	0,0	0,0	0,0	57,4
Immeubles en construction	247,9	247,9	91,7	0,0	0,0	339,6
Immobilisations incorporelles	1,8	1,8	2,6	0,0	0,0	4,4
Créances nettes	354,6	81,7	-48,3	0,0	34,9	68,3
Actifs financiers	25,4	58,7	-58,7	0,0	0,0	0,0
Valeur totale des actifs (b)	6.559,3	6.319,7	34,4	0,0	-119,6	6.234,5
LTV* (a/b)	44,7%	43,5%				44,3%

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	Partici- pations 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
Dettes nettes	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
Dettes nettes (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	5.885,8	5.885,8	51,1	0,0	-153,0	5.783,9
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%