

Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren op 30.09.2024

EPRA Earnings* en EPRA Earnings Per Share (EPS)* (totaal bedrag en bedrag per aandeel)

Definitie: Resultaat afkomstig van de 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)	30.09.2024	30.09.2023
Resultaat per IFRS resultatenrekening	41.832	38.530
Correcties om het EPRA Earnings* te berekenen, uit te sluiten:		
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	116.690	122.014
<i>Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	112.326	113.461
<i>Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren (ander resultaat op de portefeuille)</i>	2.863	5.565
<i>Overige (ander resultaat op de portefeuille)</i>	1.501	2.989
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7.792	4.715
(iii) Resultaat op de verkoop van commercieel vastgoed, inclusief waardevermindingsverliezen op commercieel vastgoed	0	0
(iv) Belastingen op resultaat op desinvesteringen	0	0
(v) Waardevermindering op de goodwill (ander resultaat op de portefeuille)	0	0
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	25.364	8.884
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties (ander resultaat op de portefeuille)	3.135	-3.843
(ix) Aanpassingen inzake joint ventures	2.178	7.518
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	829	-687
EPRA Earnings*	182.237	177.132
Aantal aandelen	37.337.534	33.249.448
EPRA EPS* (in EUR/aandeel)	4,88	5,33

* Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures of 'APM') in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 05.10.2015 werden uitgevaardigd door ESMA (European Securities and Market Authority). Sommige van deze APM worden aanbevolen door de European Public Real Estate Association (EPRA), terwijl andere werden gedefinieerd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in haar resultaten en prestaties. De APM die in dit document zijn opgenomen, worden aangeduid met een asterisk (*). Prestatiemaatstaven die zijn gedefinieerd door IFRS-regels of door de wet worden niet beschouwd als APM. Hetzelfde geldt voor maatstaven die niet gebaseerd zijn op elementen in de winst- en verliesrekening of balans. APM worden gedefinieerd, besproken en toegelicht op de meest relevante balansregel, totaal of sub-totaal in het bijbehorende persbericht, te bekijken op de website van Cofinimmo (<https://www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties/>) - "Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren op 30.09.2024". De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.

Diluted EPRA Earnings* et Diluted EPRA EPS* (totaal bedrag en bedrag per aandeel)

Definitie: Resultaat afkomstig van de 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)	30.09.2024	30.09.2023
Resultaat per IFRS resultatenrekening	41.832	38.530
Correcties om het EPRA Earnings* te berekenen, uit te sluiten:	0	
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	116.690	122.014
<i>Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>112.326</i>	<i>113.461</i>
<i>Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren (ander resultaat op de portefeuille)</i>	<i>2.863</i>	<i>5.565</i>
<i>Overige (ander resultaat op de portefeuille)</i>	<i>1.501</i>	<i>2.989</i>
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7.792	4.715
(iii) Resultaat op de verkoop van commercieel vastgoed, inclusief waardeverminderingverliezen op commercieel vastgoed	0	0
(iv) Belastingen op resultaat op desinvesteringen	0	0
(v) Waardevermindering op de goodwill (ander resultaat op de portefeuille)	0	0
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	25.364	8.884
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties (ander resultaat op de portefeuille)	3.135	-3.843
(ix) Aanpassingen inzake joint ventures	2.178	7.518
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	829	-687
EPRA Earnings*	182.237	177.132
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0	0
Diluted EPRA Earnings*	182.237	177.132
Verwaterd aantal aandelen	37.337.534	33.249.448
Diluted EPRA EPS* (in EUR/aandeel)	4,88	5,33

EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* indicatoren

Definitie: De Netto-Actiefwaarde (NAV), aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 2020.

Gebruik: Past de IFRS NAV 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 (NRV)* 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 (NTA)* 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 (NDV)* 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.

Op **30.09.2024**:

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap volgens IFRS	3.512.755	3.512.755	3.512.755
Opnemen/uitsluiten :			
i) Hybride instrumenten	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAV)	3.512.755	3.512.755	3.512.755
Op te nemen:			
ii.a) Herwaardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0
ii.b) Herwaardering van projectontwikkelingen (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere niet-courante investeringen	0	0	0
iii) Herwaardering van vorderingen van de financiële leasingvorderingen	30.070	30.070	30.070
iv) Herwaardering van de gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAV tegen reële waarde	3.542.826	3.542.826	3.542.826
Uit te sluiten:			
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	47.049	47.049	0
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-66.770	-66.770	0
vii) Goodwill voortkomend uit uitgestelde belastingen	0	0	0
viii.a) Goodwill volgens IFRS balans	0	0	0
viii.b) Immateriële vaste activa volgens IFRS balans	0	-1.821	0
Toe te voegen:			
ix) Reële waarde van de schulden met vaste rentevoet	0	0	128.833
x) Herwaardering van immateriële vaste activa tegen reële waarde	0	0	0
xi) Overdrachtsrechten	318.278	0	0
NAV	3.841.383	3.521.284	3.671.658
<i>Verwaterd aantal aandelen</i>	<i>38.077.919</i>	<i>38.077.919</i>	<i>38.077.919</i>
NAV per aandeel (in EUR/aandeel)	100,88	92,48	96,42

Op 31.12.2023:

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap volgens IFRS	3.623.262	3.623.262	3.623.262
Opnemen/uitsluiten :			
i) Hybride instrumenten	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAV)	3.623.262	3.623.262	3.623.262
Op te nemen:			
ii.a) Herwaardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0
ii.b) Herwaardering van projectontwikkelingen (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere niet-courante investeringen	0	0	0
iii) Herwaardering van vorderingen van de financiële leasingvorderingen	31.658	31.658	31.658
iv) Herwaardering van de gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAV tegen reële waarde	3.654.921	3.654.921	3.654.921
Uit te sluiten:			
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	43.922	43.922	0
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-91.899	-91.899	0
vii) Goodwill voortkomend uit uitgestelde belastingen	0	0	0
viii.a) Goodwill volgens IFRS balans	0	0	0
viii.b) Immateriële vaste activa volgens IFRS balans	0	-2.128	0
Toe te voegen:			
ix) Reële waarde van de schulden met vaste rentevoet	0	0	165.404
x) Herwaardering van immateriële vaste activa tegen reële waarde	0	0	0
xi) Overdrachtsrechten	307.554	0	0
NAV	3.914.498	3.604.815	3.820.325
<i>Verwaterd aantal aandelen</i>	<i>36.742.964</i>	<i>36.742.964</i>	<i>36.742.964</i>
NAV per aandeel (in EUR/aandeel)	106,54	98,11	103,97

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

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 'topped-up' NIY* omvat een correctie ten opzichte van het EPRA NIY* 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)	30.09.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	6.177	6.231
Activa bestemd voor verkoop	-57	-43
Ontwikkelingsprojecten	-248	-302
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	5.872	5.886
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	310	297
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	6.182	6.182
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	360	355
Vastgoedkosten	-16	-15
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	344	340
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	0	0
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	344	340
EPRA NIY*	5,6%	5,5%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,5%

EPRA Vacancy Rate*

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)	30.09.2024	31.12.2023
Geschatte huurwaarde van de leegstand (A)	6.281	5.514
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille (B)	350.045	339.556
EPRA Vacancy Rate* (A/B)	1,8%	1,6%

EPRA Cost Ratios*

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)	30.09.2024	31.12.2023
Inbegrepen :		
(I) Administratieve/operationele uitgaven volgens de IFRS resultatenrekening	51.846	76.201
Huurskortingen	4.646	6.318
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	4.955	7.124
Waarvan:		
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen* volgens de resultatenrekeningen	5.618	7.124
IFRIC 21 impact	-663	0
Nettoherdecoratiekosten	111	1.505
Technische kosten	2.915	4.555
Commerciële kosten	3.171	6.531
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	2.444	2.762
Waarvan:		
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen	2.756	2.762
IFRIC 21 impact	-312	0
Algemene kosten van de vennootschap	33.605	47.407
Waarvan:		
Algemene kosten van de vennootschap volgens de resultatenrekeningen	33.925	47.407
IFRIC 21 impact	-320	0
(II) Netto servicekosten/-vergoedingen	0	0
(III) Beheerskosten verminderd met hun werkelijk/geschat winstelement	0	0
(IV) Overige operationele opbrengsten om de algemene kosten te dekken verminderd met de daaraan gerelateerde winst	0	0
(V) Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	0	0
Niet inbegrepen (indien deel van het bovenstaande) :	0	0
(VI) Waardevermindering van de vastgoedbeleggingen	0	0
(VII) Kosten voor grond	0	0
(VIII) Servicekosten gerecupereerd uit de huurinkomsten, niet afzonderlijk gefactureerd	0	0
EPRA kosten (directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen inbegrepen) (A)	51.846	76.201
(IX) Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	-7.398	-9.885
EPRA kosten (directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen niet inbegrepen) (B)	44.447	66.316
(X) Brutohuurinkomsten verminderd met de grondlasten - volgens IFRS	267.795	352.868
(XI) Verminderd: componenten van servicevergoedingen en -kosten van de brutohuurinkomsten (indien van toepassing)	0	0
(XII) Vermeerderd : Deel van de huurinkomsten van de joint ventures (brutohuurinkomsten min grondlasten)	0	0
BRUTOHUURINKOMSTEN (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*

Definitie: Schuld gedeeld door de marktwaarde van de gebouwen.

Gebruik: Een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de gebouwen te bepalen.

Op **30.09.2024**:

(X1.000.000 EUR)			Proportionele consolidatie			Gecombineerd EPRA LTV*
	Schuld ratio volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	Groep EPRA LTV* zoals gerapporteerd	Aandeel van joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Belangen zonder overheersende zeggenschap	
Op te nemen :						
Leningen van financiële instellingen	755,1	755,1	55,0	0,0	-43,1	766,9
Handelspapierprogramma	893,7	893,7	0,0	0,0	0,0	893,7
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligatieleningen	1.128,2	1.128,2	0,0	0,0	0,0	1.128,2
Valuataderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoschulden	155,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uit te sluiten :	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kas en kasequivalenten	0,0	-26,7	-2,4	0,0	2,9	-26,3
Netto schuld (a)	2.931,9	2.750,2	52,6	0,0	-40,2	2.762,6
Op te nemen :						
Vastgoed voor eigen gebruik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.872,1	5.872,1	47,2	0,0	-154,5	5.764,8
Activa bestemd voor verkoop	57,4	57,4	0,0	0,0	0,0	57,4
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	247,9	247,9	91,7	0,0	0,0	339,6
Immateriële vaste activa	1,8	1,8	2,6	0,0	0,0	4,4
Nettovorderingen	354,6	81,7	-48,3	0,0	34,9	68,3
Financiële activa	25,4	58,7	-58,7	0,0	0,0	0,0
Totaal waarde van de gebouwen (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%

Op 31.12.2023:

(X1.000.000 EUR)			Proportionele consolidatie			Gecom- bineerd EPRA LTV*
	Schuld- ratio volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	Groep EPRA LTV* zoals gerap- porteerd	Aandeel van joint ventures	Aandeel materiële geassocieer- de vennoot- schappen	Belangen zonder overheer- sende zeggen- schap	
Op te nemen :						
Leningen van financiële instellingen	742,1	742,1	43,6	0,0	-39,8	746,0
Handelspapierprogramma	863,9	863,9	0,0	0,0	0,0	863,9
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligatieleningen	1.123,5	1.123,5	0,0	0,0	0,0	1.123,5
Valuataderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoschulden	158,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uit te sluiten :						
Kas en kasequivalenten	0,0	-23,6	-4,9	0,0	3,7	-24,9
Netto schuld (a)	2.887,7	2.705,9	38,7	0,0	-36,0	2.708,6
Op te nemen :						
Vastgoed voor eigen gebruik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.885,8	5.885,8	51,1	0,0	-153,0	5.783,9
Activa bestemd voor verkoop	43,1	43,1	0,0	0,0	0,0	43,1
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	302,2	302,2	104,1	0,0	0,0	406,3
Immateriële vaste activa	2,1	2,1	2,7	0,0	0,0	4,8
Nettovorderingen	333,3	90,7	-84,8	0,0	38,3	44,1
Financiële activa	23,6	33,1	-33,1	0,0	0,0	0,0
Totaal waarde van de gebouwen (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%