

Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisés par Cofinimmo au 30.09.2024

Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location

Définition : Loyers, diminués des gratuités 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 gratuités, concessions, indemnités de rupture et autres charges relatives à la location.

(x 1.000 EUR)	30.09.2024	30.09.2023
Loyers (revenus locatifs bruts)	268.258	262.122
Gratuités locatives	-4.646	-4.777
Concessions accordées aux locataires	-530	-942
Indemnités de rupture anticipée de bail	67	757
I. Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	263.149	257.160
III. Charges relatives à la location	-345	-208
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	262.804	256.952

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)	30.09.2024	30.09.2023
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-4.645	-4.663
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-972	-941
Total	-5.618	-5.604

Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	30.09.2024	30.09.2023
V. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	38.379	41.128
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-43.997	-46.731
Total	-5.618	-5.604

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)	30.09.2024	30.09.2023
IV. Récupération de charges immobilières	194	315
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-304	-484
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs (schéma analytique)	-111	-169

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 30.09.2024 : 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)	30.09.2024	30.09.2023
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 30.09.2024 : 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 30.09.2024 : 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.

	30.09.2024	30.09.2023
Résultat net des activités clés – part du groupe (x 1.000 EUR)	182.237	177.132
Nombre moyen d'actions en circulation	37.337.534	33.249.448
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action	4,88	5,33

	30.09.2024	30.09.2023
Résultat sur instruments financiers – part du groupe (x 1.000 EUR)	-25.364	-8.857
Nombre moyen d'actions en circulation	37.337.534	33.249.448
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action	-0,68	-0,27

	30.09.2024	30.09.2023
Résultat sur portefeuille – part du groupe (x 1.000 EUR)	-115.040	-129.744
Nombre moyen d'actions en circulation	37.337.534	33.249.448
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action	-3,08	-3,90

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.

	30.09.2024	31.12.2023
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1.000 EUR)	3.512.755	3.623.262
Nombre d'actions en circulation	38.077.919	36.742.964
Actif net par action (en EUR/action)	92,25	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 30.09.2023	262.122
À inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	5.401
Revenus locatifs bruts au 30.09.2024	267.524
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	2,1%

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)	30.09.2024	30.09.2023
Frais directs des immeubles	8.530	8.638
<i>Dont :</i>		
- <i>Frais directs des immeubles selon le compte de résultats</i>	8.842	8.914
- <i>Effet IFRIC 21</i>	-312	-276
Frais généraux de la société	33.605	35.604
<i>Dont :</i>		
- <i>Frais généraux de la société selon le compte de résultats</i>	33.925	35.917
- <i>Effet IFRIC 21</i>	-320	-313
Charges d'exploitation directes et indirectes	42.134	44.243
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	56.179	58.990
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	6.279.369	6.252.828
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion	0,89%	0,94%

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)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat immobilier	258.158	253.274
<i>Dont :</i>		
- <i>Résultat immobilier selon le compte de résultats</i>	257.495	252.417
- <i>Effet IFRIC 21</i>	663	857
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	216.023	209.031
<i>Dont :</i>		
- <i>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) selon le compte de résultats</i>	214.728	207.586
- <i>Effet IFRIC 21</i>	1.296	1.446
Marge d'exploitation	83,7%	82,5%

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)	30.09.2024	31.12.2023
Charges d'intérêts comptabilisées par le groupe, annualisées	39.528	39.550
Dette moyenne pondérée au cours de la période	2.730.356	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)	30.09.2024	30.09.2023
Résultat immobilier	257.495	252.417
IX. Frais techniques	-2.915	-1.521
X. Frais commerciaux	-3.171	-4.326
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.756	-3.067
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	248.653	243.503

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)	30.09.2024	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 30.09.2024

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 30.09.2024 »).