

Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven ('Alternative Performance Measures' - APM) toegepast door Cofinimmo op 31.03.2024

Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten

Definitie: Huur, verminderd met huurkortingen, huurvoordelen toegestaan aan de huurders en huurlasten, en verhoogd met de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Gebruik: Meten van de huurinkomsten, na aftrek de huurkortingen, huurvoordelen, verbrekingsvergoedingen en andere huurlasten.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	88.639	85.737
Huurkortingen	-1.526	-1.648
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-143	-467
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	284
I. Huurinkomsten (schema Koninklijk besluit van 13.07.2014)	86.970	83.906
III. Met verhuur verbonden kosten	-109	-112
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten (analytisch schema)	86.861	83.794

Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen

Definitie: Verschil tussen de huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar en de recuperatie van de huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op de verhuurde gebouwen.

Gebruik: Meten van de huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die niet doorgefactureerd worden aan de huurders.

Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie

Definitie: Door de eigenaar gedragen belastingen op gebouwen in renovatie en dus niet doorfactureerbaar aan huurders.

Gebruik: Meten van belastingen voor gebouwen in renovatie.

Analytisch schema (x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.399	-2.688
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-1.206	-792
Totaal	-4.604	-3.480

Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24.229	25.638
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28.834	-29.118
Totaal	-4.604	-3.480

Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade

Definitie: Kosten voor wederin staatstelling gedragen door de eigenaar op het einde van de huurovereenkomst, na aftrek van de geïnde vergoedingen voor huurschade.

Gebruik: Meten van de kosten voor de wederin staatstelling van de huuroppervlakken na het vertrek van huurders, na aftrek van de vergoedingen voor huurschade ontvangen van deze huurders.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	59	21
VI. Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-140	-53
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade (analytisch schema)	-81	-31

Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep

Definitie: Nettoresultaat – aandeel groep met uitsluiting van het resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep en van het resultaat op de portefeuille – aandeel groep.

Gebruik: Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de kosten voor herstructurering van financiële instrumenten, en (iii) de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op de portefeuille, of meten van het resultaat dat direct wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Detail van de berekening op 31.03.2024 : zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van het persbericht.

Herstructureringskosten van de financiële instrumenten

Definitie: Impact van het opnemen in de resultatenrekeningen van de rente-afdekkingsinstrumenten waarvoor de relatie met het afgedekte risico is beëindigd, alsook van het resultaat verbonden aan de verkoop van afdekkingsinstrumenten.

Gebruik: Meten van de impact op het resultaat van de periode van de herstructurering van de financiële instrumenten.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Overige	0	0
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten	0	0

Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep

Definitie: Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten, vermeerderd met de herstructureringskosten van de financiële instrumenten en het aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van niet-gerealiseerd winst en verlies in verband met financiële instrumenten, alsook van de kosten verbonden aan hun herstructurering.

Detail van de berekening op 31.03.2024 : zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van het persbericht.

Resultaat op de portefeuille – aandeel groep

Definitie: Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa, verhoogd/verminderd met de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, vermeerderd met het aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en andere elementen met betrekking tot de portefeuille, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de portefeuille, op basis van de laatste waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Detail van de berekening op 31.03.2024 : zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van dit persbericht.

Resultaten per aandeel

Definitie: Resultaten (nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep, resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep, resultaat op de portefeuille – aandeel groep) gedeeld door het gemiddeld aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van het resultaat per aandeel en vergelijking met het uitgekeerde dividend per aandeel mogelijk maken.

	31.03.2024	31.03.2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep (x 1.000 EUR)	54.666	53.368
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	36.743.006	32.846.217
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel	1,49	1,62

	31.03.2024	31.03.2023
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep (x 1.000 EUR)	10.609	-17.170
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	36.743.006	32.846.217
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel	0,29	-0,52

	31.03.2024	31.03.2023
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep (x 1.000 EUR)	-47.800	-18.723
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	36.743.006	32.846.217
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel	-1,30	-0,57

Netto-actief per aandeel

Definitie: Boekwaarde van het aandeel op basis van de IFRS-rekeningen, die rekening houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Bedrag van het eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, gedeeld door het aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de vergelijking met de beurswaarde ervan mogelijk maken.

	31.03.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (x 1.000 EUR)	3.641.079	3.623.262
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	36.743.164	36.742.964
Netto-actief per aandeel (in EUR/aandeel)	99,10	98,61

Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)

Definitie: Variatie van jaar tot jaar in de brutohuurinkomsten, uitgedrukt in percentage, de variaties gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter (grote renovaties, verwervingen en verkopen) tijdens de periode niet inbegrepen.

Gebruik: Identificeren van de variaties in de brutohuurinkomsten die niet voortvloeien uit grote renovaties, verwervingen of verkopen.

(x 1.000 EUR)	
Brutohuurinkomsten op 31.03.2023	85.737
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter	1.876
Brutohuurinkomsten op 31.03.2024	87.613
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	2,2%

Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer

Definitie: Directe en indirecte operationele kosten (directe kosten van de gebouwen, beheerskosten van de gebouwen en algemene kosten van de vennootschap, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van de impact van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist reeds op 1 januari worden geboekt en dit voor het volledige jaar), gedeeld door de gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer in de loop van de periode, rekening houdend met de toevoegingen en onttrekkingen aan de perimeter.

Gebruik: Meten van het niveau van de operationele kosten ten opzichte van de gemiddelde waarde van de vastgoedportefeuille in beheer.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Rechtstreekse vastgoedkosten	3.894	2.784
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening</i>	4.871	3.811
- <i>Effect IFRIC 21</i>	-977	-1.026
Algemene kosten van de vennootschap	11.339	12.230
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening</i>	12.311	13.169
- <i>Effect IFRIC 21</i>	-972	-939
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	15.234	15.014
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	60.935	60.056
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.321.715	6.235.686
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer	0,96%	0,96%

Operationele marge

Definitie: Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) gedeeld door het vastgoedresultaat, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van de impact van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist reeds op 1 januari worden geboekt en dit voor het volledige jaar.

Gebruik: Evalueren van het vermogen van de onderneming om winst te genereren, uitsluitend op basis van haar operationele activiteit, zonder rekening te houden met het financiële resultaat, de belastingen en het resultaat op de portefeuille.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Vastgoedresultaat	84.545	82.806
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening</i>	82.315	81.053
- <i>Effect IFRIC 21</i>	2.229	1.753
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	69.311	67.792
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening</i>	65.133	64.074
- <i>Effect IFRIC 21</i>	4.178	3.719
Operationele marge	82,0%	81,9%

Gemiddelde rentevoet

Definitie: De gemiddelde rente van de schuld, die verkregen wordt door de rentelasten die door de groep geboekt worden op de verschillende leningen (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld voor de lopende periode. De teller stemt overeen met de geannualiseerde nettorentelasten zoals opgenomen in de resultatenrekeningen. De noemer stemt overeen met de gemiddelde schuld berekend over de lopende periode naargelang de dagelijkse opnames op de verschillende leningen (bankleningen, obligatieleningen, handelspapier ...).

Gebruik: Meten van de gemiddelde rente van de schuld en een analyse van de evolutie ervan door de jaren heen mogelijk maken.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.12.2023
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	36.931	39.550
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.711.730	2.896.147
Gemiddelde rentevoet	1,4%	1,4%

Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten

Definitie: Vastgoedresultaat na aftrek van de rechtstreekse vastgoedkosten (technische en commerciële kosten, en kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen).

Gebruik: Meten van het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

(x 1.000 EUR)	31.03.2024	31.03.2023
Vastgoedresultaat	82.315	81.053
IX. Technische kosten	-1.458	-461
X. Commerciële kosten	-1.458	-1.483
XI. Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-1.955	-1.867
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	77.444	77.242

Pay-out ratio

Definitie: Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

Gebruik: Meten van het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden. Deze ratio wordt alleen berekend aan het einde van het boekjaar op basis van gegevens over het hele jaar.

(EUR/aandeel)	31.03.2024	31.12.2023
Dividend per aandeel	n.v.t.	6,20
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel	n.v.t.	7,07
Pay-out ratio	n.v.t.	88%

Detail van de EPRA prestatie maatstaven gebruikt door Cofinimmo op 31.03.2024

Cofinimmo volgt de tendens naar een gestandaardiseerde rapportering om de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren en stelt de beleggers de meeste maatstaven ter beschikking die berekend zijn volgens de aanbevelingen van EPRA. De volgende maatstaven worden beschouwd als APM: EPRA Resultaat, EPRA Verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA nettointitueel rendement (NIR), EPRA aangepast NIR, EPRA huurleegstand, EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen), EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) en EPRA LTV. De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen op de website van Cofinimmo worden geraadpleegd (www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties - 'Detail van de berekening van de EPRA Key Performance Indicatoren op 31.03.2024').