

Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisés par Cofinimmo au 31.03.2019

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)	31.03.2019	31.03.2018
Loyers (revenus locatifs bruts)	56 267	53 625
Gratuités locatives	-1 012	-717
Concessions accordées aux locataires	-179	-168
Indemnités de rupture anticipée de bail	117	94
Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	55 193	52 834
Charges relatives à la location	705	-147
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	55 898	52 687

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.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.03.2018
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 982	-1 249
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-3 955	-4 671
Total	-5 937	-5 920

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.03.2018
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	24 262	31 135
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-30 199	-37 055
Total	-5 937	-5 920

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)	31.03.2019	31.03.2018
Récupération de charges immobilières	18	-23
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-917	-425
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-898	-448

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 31.03.2019 : voir comptes 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)	31.03.2019	31.03.2018
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	578
Autres	0	876
Frais de restructuration des instruments financiers	0	1 454

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 31.03.2019 : voir comptes 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, comparés à la dernière valorisation des experts immobiliers indépendants.

Détail de calcul au 31.03.2019 : voir comptes de résultats - schéma analytique dans le corps du communiqué de presse.

Résultats par action

Définition : Résultats divisés par le nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende.

Utilité : Mesurer le résultat de l'action et permettre la comparaison avec le dividende versé par action

	31.03.2019	31.03.2018
Résultat net des activités clés – part du Groupe (x 1 000 EUR)	30 297	31 252
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 953 359	21 308 702
Résultat net des activités clés – part du Groupe – par action	1,32	1,47

	31.03.2019	31.03.2018
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe (x 1 000 EUR)	-14 288	4 178
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 953 359	21 308 702
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe – par action	-0,62	0,20

	31.03.2019	31.03.2018
Résultat sur portefeuille – part du Groupe (x 1 000 EUR)	8 783	30 356
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 953 359	21 308 702
Résultat sur portefeuille – part du Groupe – par action	0,38	1,42

	31.03.2019	31.03.2018
Résultat net – part du Groupe (x 1 000 EUR)	24 792	65 786
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 953 359	21 308 702
Résultat net – part du Groupe – par action	1,08	3,09

Actif net réévalué par action en juste valeur

Définition : Valeur comptable de l'action après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement. Montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, divisé par le nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende.

Utilité : Mesurer la juste valeur de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.

	31.03.2019	31.12.2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1 000 EUR)	2 103 273	2 082 130
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 953 359	22 952 901
Actif net réévalué par action en juste valeur (en EUR/action)	91,63	90,71

Actif net réévalué par action en valeur d'investissement

Définition : Valeur comptable de l'action avant déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement. Montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, auxquels sont soustraits les droits de mutation comptabilisés en fonds propres à la date de clôture et ceux comptabilisés en comptes de résultats au cours de la période, divisé par le nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende.

Utilité : Mesurer la juste valeur de l'action et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.

(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2 103 273	2 082 130
A exclure :		
Droits de mutation comptabilisés en fonds propres	-107 307	- 89 376
Droits de mutation comptabilisés dans les comptes de résultats	-593	-18 717
Total	2 211 173	2 190 223
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 953 359	22 952 901
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement (en EUR/action)	96,33	95,42

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 31.03.2018	53 625
A inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	1 013
Revenus locatifs bruts au 31.03.2019	54 639
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	1,89 %

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), divisés 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)	31.03.2019	31.03.2018
Frais directs des immeubles ¹	-2 433	-3 167
Frais généraux de la société ¹	-7 454	-6 635
Charges d'exploitation directes et indirectes	-9 886	-9 802
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	-39 545	-39 208
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	3 883 784	3 590 193
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion	1,02%	1,09 %

Marge d'exploitation

Définition : Résultat immobilier divisé par le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille).

Utilité : Evaluer 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)	31.03.2019	31.03.2018
Résultat immobilier ¹	55 706	52 227
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) ¹	45 820	42 425
Marge d'exploitation	82,3 %	81,2 %

¹ Ajusté afin de répartir sur l'ensemble de l'exercice certaines charges et taxes annuelles comptabilisées dans le courant du premier trimestre.

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)	31.03.2019	31.12.2018
Charges d'intérêts comptabilisées par le Groupe, annualisées	25 717	30 307
Dette moyenne pondérée au cours de la période	1 590 825	1 597 365
Coût moyen de la dette	1,6 %	1,9 %