

Detail van de berekening op 30.09.2019 van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures - APM) toegepast door Cofinimmo

Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten

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

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

(x 1.000 EUR)	30.09.2019	30.09.2018
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	175.282	160.684
Huurkortingen	-3.282	-2.981
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-568	-456
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	271	142
Huurinkomsten (schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014)	171.702	157.388
Met verhuur verbonden kosten	632	-756
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten (analytisch schema)	172.334	156.632

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: Belastingen meten voor gebouwen in renovatie.

Analytisch schema (x 1.000 EUR)	30.09.2019	30.09.2018
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.796	-1.359
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-4.190	-4.472
Totaal	-6.987	-5.831

Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	30.09.2019	30.09.2018
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	38.375	37.015
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-45.362	-42.846
Totaal	-6.987	-5.831

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)	30.09.2019	30.09.2018
Recuperatie van vastgoedkosten	227	-23
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-972	-1.303
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade (analytisch schema)	-744	-1.327

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 30.09.2019: zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van het persbericht.

Herstructureringskosten van de financiële instrumenten

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

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

(x 1.000 EUR)	30.09.2019	30.09.2018
Impact van het in resultaat nemen van afdekkinginstrumenten waarvoor de afdekkingrelatie ten einde is gekomen	0	578
Overige	0	876
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten	0	1.454

Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep

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

Gebruik: Meten van niet-gerealiseerde winsten en verliezen in verband met financiële instrumenten, alsook van de kosten verbonden aan hun herstructurering.

Detail van de berekening op 30.09.2019: 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, verhoogd met het aandeel in het resultaat op de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures en andere portefeuillebestanddelen, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies in de portefeuille in vergelijking met de meest recente waardering door onafhankelijke waarderingdeskundigen.

Detail van de berekening op 30.09.2019: zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van dit persbericht.

Resultaat per aandeel

Definitie: Resultaten gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop.

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

	30.09.2019	30.09.2018
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep (x 1.000 EUR)	121.350	106.951
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	24.004.182	21.856.160
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep – per aandeel	5,06	4,89

	30.09.2019	30.09.2018
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel Groep (x 1.000 EUR)	-47.443	5.570
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	24.004.182	21.856.160
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel Groep – per aandeel	-1,98	0,25

	30.09.2019	30.09.2018
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep (x 1.000 EUR)	59.672	32.237
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	24.004.182	21.856.160
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep – per aandeel	2,49	1,47

	30.09.2019	30.09.2018
Nettoresultaat – aandeel Groep (x 1.000 EUR)	133.579	144.758
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	24.004.182	21.856.160
Nettoresultaat – aandeel Groep – per aandeel	5,56	6,62

Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde

Definitie: Boekwaarde van het aandeel na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Bedrag van het eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap, gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van de reële waarde per aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.

	30.09.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (x 1.000 EUR)	2.381.729	2.082.130
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	25.796.467	22.952.901
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde (in EUR/aandeel)	92,33	90,71

Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde

Definitie: Boekwaarde van het aandeel vóór aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen. Bedrag van het eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap, waarvan de overdrachtsrechten verwerkt in eigen vermogen op de balansdatum en die verwerkt in de resultatenrekeningen in de loop van de periode zijn afgetrokken, gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van de reële waarde per aandeel en de vergelijking mogelijk maken met de beurswaarde ervan.

(x 1 000 EUR)	30.09.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	2.381.729	2.082.130
Uit te sluiten:		
Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-105.959	-89.376
Overdrachtsrechten geboekt in de resultatenrekeningen	-16.991	-18.717
Totaal	2.504.679	2.190.223
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	25.796.467	22.952.901
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde (in EUR/aandeel)	97,09	95,42

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

Definitie: Variatie van een jaar ten opzichte van een ander, uitgedrukt in percentage, van de brutohuurinkomsten, met uitsluiting van de variaties gekoppeld aan de wijzigingen van de perimeter (grote renovaties, verwervingen en verkopen) tijdens de periode.

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

(x 1.000 EUR)	
Brutohuurinkomsten op 30.09.2018	160.684
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen van de perimeter	3.592
Brutohuurinkomsten op 30.09.2019	164.276
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), 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)	30.09.2019	30.09.2018
Rechtstreekse vastgoedkosten ¹	8.368	8.374
Algemene kosten van de vennootschap ¹	21.501	18.476
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	29.869	26.850
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	39.826	35.800
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	4.066.447	3.679.481
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer	0,98%	0,97%

Operationele marge

Definitie: Vastgoedresultaat gedeeld door het bedrijfsresultaat (vóór resultaat op de portefeuille).

Gebruik: Het vermogen van de onderneming evalueren 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)	30.09.2019	30.09.2018
Vastgoedresultaat ¹	172.765	157.247
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) ¹	142.896	130.397
Operationele marge	82,7%	82,9%

¹ Aangepast om bepaalde jaarlijkse lasten en taksen die in de loop van het eerste kwartaal werden geboekt, te verdelen over het volledige boekjaar.

Gemiddelde kost van de schuld

Definitie: Dit is 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 periode. De teller stemt overeen met de netto rentelasten zoals opgenomen in de resultatenrekeningen, op jaarbasis. De noemer stemt overeen met de gemiddelde schuld berekend over de periode naargelang de dagelijkse opnames op de verschillende leningen (bankleningen, obligatieleningen, thesauriebewijzen ...).

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

(x 1 000 EUR)	30.09.2019	31.12.2018
Geannualiseerde rentelasten die door de Groep worden geboekt	24.360	30.307
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	1.670.591	1.597.365
Gemiddelde kost van de schuld	1,5%	1,9%