

Detail van de berekening op 30.09.2020 van de Alternatieve Prestatiemaatstaven ('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 aftrek de huurkortingen, concessies, verbrekingsvergoedingen en andere huurlasten.

(x 1.000 EUR)	30.09.2020	30.09.2019
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	190.916	175.282
Huurkortingen	-3.978	-3.282
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-680	-568
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	115	271
Huurinkomsten (schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014)	186.372	171.702
Met verhuur verbonden kosten	-1.966	632
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten (analytisch schema)	184.406	172.334

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)	30.09.2020	30.09.2019
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.249	-2.796
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-729	-4.190
Totaal	-2.978	-6.987

Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	30.09.2020	30.09.2019
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30.341	38.375
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-33.319	-45.362
Totaal	-2.978	-6.987

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)	30.09.2020	30.09.2019
Recuperatie van vastgoedkosten	264	227
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-22	-972
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade (analytisch schema)	241	-744

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 30.09.2020: 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 renteafdekkingsinstrumenten 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)	30.09.2020	30.09.2019
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 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 30.09.2020: 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 30.09.2020: 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

	30.09.2020	30.09.2019
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep (x 1.000 EUR)	137.917	121.350
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	26.298.121	24.004.182
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep – per aandeel	5,24	5,06

	30.09.2020	30.09.2019
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel Groep (x 1.000 EUR)	-20.251	-47.443
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	26.298.121	24.004.182
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel Groep – per aandeel	-0,77	-1,98

	30.09.2020	30.09.2019
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep (x 1.000 EUR)	-18.704	59.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	26.298.121	24.004.182
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep – per aandeel	-0,71	2,49

	30.09.2020	30.09.2019
Nettoresultaat – aandeel Groep (x 1.000 EUR)	98.963	133.579
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	26.298.121	24.004.182
Nettoresultaat – aandeel Groep – per aandeel	3,76	5,56

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.

	30.09.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (x 1.000 EUR)	2.548.878	2.451.335
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	27.016.833	25.798.592
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde (in EUR/aandeel)	94,34	95,02

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)	30.09.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	2.548.878	2.451.335
Uit te sluiten:		
Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-126.321	-104.262
Overdrachtsrechten geboekt in de resultatenrekeningen	-12.021	-21.610
Totaal	2.687.221	2.577.207
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	27.016.833	25.798.592
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde (in EUR/aandeel)	99,46	99,90

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 in de perimeter (grote renovaties, verwervingen en verkopen) tijdens de periode.

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

(x 1.000 EUR)	
Brutohuurinkomsten op 30.09.2019	175.282
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter	2.872
Brutohuurinkomsten op 30.09.2020	178.153
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	1,6%

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 1^e, 2^e en 3^e 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)	30.09.2020	30.09.2019
Rechtstreekse vastgoedkosten	6.107	8.368
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	6.541	8.841
- <i>IFRIC 21 impact</i>	-434	-473
Algemene kosten van de vennootschap	24.483	21.501
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	24.922	21.891
- <i>IFRIC 21 impact</i>	-439	-391
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	30.590	29.869
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	40.786	39.826
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	4.278.761	4.066.447
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer	0,95%	0,98%

Operationele marge

Definitie: Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) gedeeld door het vastgoedresultaat, aangepast in het 1^e, 2^e en 3^e 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: 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)	30.09.2020	30.09.2019
Vastgoedresultaat	189.194	172.765
<i>Waarvan:</i>		
<i>Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekeningen</i>	188.752	171.191
<i>IFRIC 21 impact</i>	442	1.574
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	158.604	142.896
<i>Waarvan:</i>		
<i>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekeningen</i>	157.289	140.458
<i>IFRIC 21 impact</i>	1.315	2.438
Operationele marge	83,8%	82,7%

Gemiddelde rentevoet

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 nettorentelasten 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, handelspapier ...).

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)	30.09.2020	31.12.2019
Geannualiseerde rentelasten die door de Groep worden geboekt	24.020	24.128
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	1.792.706	1.691.876
Gemiddelde rentevoet	1,3%	1,4%