

Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisés par Cofinimmo au 30.09.2020

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)	30.09.2020	30.09.2019
Loyers (revenus locatifs bruts)	190.916	175.282
Gratuités locatives	-3.978	-3.282
Concessions accordées aux locataires	-680	-568
Indemnités de rupture anticipée de bail	115	271
Revenus locatifs (schéma Arrêté Royal du 13.07.2014)	186.372	171.702
Charges relatives à la location	-1.966	632
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location (schéma analytique)	184.406	172.334

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)	30.09.2020	30.09.2019
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2.249	-2.796
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	-729	-4.190
Total	-2.978	-6.987

Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	30.09.2020	30.09.2019
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	30.341	38.375
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-33.319	-45.362
Total	-2.978	-6.987

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)	30.09.2020	30.09.2019
Récupération de charges immobilières	264	227
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-22	-972
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs (schéma analytique)	241	-744

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 30.09.2020 : 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)	30.09.2020	30.09.2019
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 30.09.2020 : 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, comparés à la dernière valorisation des experts évaluateurs indépendants.

Détail de calcul au 30.09.2020 : voir compte 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

	30.09.2020	30.09.2019
Résultat net des activités clés – part du Groupe (x 1.000 EUR)	137.917	121.350
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	26.298.121	24.004.182
Résultat net des activités clés – part du Groupe – par action	5,24	5,06

	30.09.2020	30.09.2019
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe (x 1.000 EUR)	-20.251	-47.443
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	26.298.121	24.004.182
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe – par action	-0,77	-1,98

	30.09.2020	30.09.2019
Résultat sur portefeuille – part du Groupe (x 1.000 EUR)	-18.704	59.672
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	26.298.121	24.004.182
Résultat sur portefeuille – part du Groupe – par action	-0,71	2,49

	30.09.2020	30.09.2019
Résultat net – part du Groupe (x 1.000 EUR)	98.963	133.579
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	26.298.121	24.004.182
Résultat net – part du Groupe – par action	3,76	5,56

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.

	30.09.2020	31.12.2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1.000 EUR)	2.548.878	2.451.335
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	27.016.833	25.798.592
Actif net réévalué par action en juste valeur (en EUR/action)	94,34	95,02

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)	30.09.2020	31.12.2019
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.548.878	2.451.335
exclure :		
Droits de mutation comptabilisés en capitaux propres	-126.321	-104.262
Droits de mutation comptabilisés dans le compte de résultats	-12.021	-21.610
Total	2.687.221	2.577.207
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	27.016.833	25.798.592
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement (en EUR/action)	99,46	99,90

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 30.09.2019	175.282
À inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	2.872
Revenus locatifs bruts au 30.09.2020	178.153
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	1,6%

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)	30.09.2020	30.09.2019
Frais directs des immeubles	6.107	8.368
<i>Dont :</i>		
- Frais directs des immeubles selon les comptes de résultats	6.541	8.841
- Effet IFRIC 21	-434	-473
Frais généraux de la société	24.483	21.501
<i>Dont :</i>		
- Frais généraux de la société selon les comptes de résultats	24.922	21.891
- Effet IFRIC 21	-439	-391
Charges d'exploitation directes et indirectes	30.590	29.869
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	40.786	39.826
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	4.278.761	4.066.447
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion	0,95%	0,98%

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)	30.09.2020	30.09.2019
Résultat immobilier	189.194	172.765
<i>Dont :</i>		
- Résultat immobilier selon les comptes de résultats	188.752	171.191
- Effet IFRIC 21	442	1.574
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	158.604	142.896
<i>Dont :</i>		
- Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) selon les comptes de résultats	157.289	140.458
- Effet IFRIC 21	1.315	2.438
Marge d'exploitation	83,8%	82,7%

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)	30.09.2020	31.12.2019
Charges d'intérêts comptabilisées par le Groupe, annualisées	24.020	24.128
Dette moyenne pondérée au cours de la période	1.792.706	1.691.876
Coût moyen de la dette	1,3%	1,4%