

Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven ('Alternative Performance Measures' - APM) toegepast door Cofinimmo op 30.09.2022

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)	30.09.2022	30.09.2021
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	241.177	222.161
Huurkortingen	-4.813	-4.817
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-585	-660
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	-128	282
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	235.650	216.966
Met verhuur verbonden kosten	-18	-3
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten (analytisch schema)	235.632	216.963

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)	30.09.2022	30.09.2021
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.395	-2.504
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-626	-903
Totaal	-4.020	-3.407

Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	30.09.2022	30.09.2021
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	38.655	41.189
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-42.675	-44.596
Totaal	-4.020	-3.407

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)	30.09.2022	30.09.2021
Recuperatie van vastgoedkosten	547	407
Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-686	-723
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade (analytisch schema)	-139	-316

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 30.09.2022: 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)	30.09.2022	30.09.2021
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 30.09.2022: 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 waarderingdeskundigen.

Detail van de berekening op 30.09.2022: 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.

	30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep (x 1.000 EUR)	168.767	161.197
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	31.900.399	28.980.690
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel	5,29	5,56

	30.09.2022	30.09.2021
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep (x 1.000 EUR)	211.412	22.628
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	31.900.399	28.980.690
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel	6,63	0,78

	30.09.2022	30.09.2021
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep (x 1.000 EUR)	92.739	-15.253
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	31.900.399	28.980.690
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel	2,91	-0,53

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 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.

	30.09.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (x 1.000 EUR)	3.574.789	3.233.274
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	32.219.974	31.658.358
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde (in EUR/aandeel)	110,95	102,13

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, waaraan de overdrachtsrechten verwerkt in het eigen vermogen op de balansdatum en diegene verwerkt in de resultatenrekeningen in de loop van de periode, gedeeld door het aantal aandelen in omloop, zijn toegevoegd.

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

(x 1.000 EUR)	30.09.2022	31.12.2021
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.574.789	3.233.274
Uit te sluiten:		
Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-201.640	-155.802
Overdrachtsrechten geboekt in de resultatenrekeningen	-22.668	-48.071
Totaal	3.799.097	3.437.147
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	32.219.974	31.658.358
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde (in EUR/aandeel)	117,91	108,57

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 30.09.2021	222.161
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter	8.435
Brutohuurinkomsten op 30.09.2022	230.597
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	3,8%

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)	30.09.2022	30.09.2021
Rechtstreekse vastgoedkosten	9.226	7.914
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening</i>	9.583	8.476
- <i>IFRIC 21 impact</i>	-356	-562
Algemene kosten van de vennootschap	33.404	29.176
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening</i>	33.988	29.617
- <i>IFRIC 21 impact</i>	-584	-441
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	42.630	37.091
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	56.840	49.454
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.042.793	5.438.437
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer	0,94%	0,91%

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: 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)	30.09.2022	30.09.2021
Vastgoedresultaat	237.187	219.209
<i>Waarvan:</i>		
- Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening	236.681	218.686
- IFRIC 21 impact	507	523
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	194.557	182.118
<i>Waarvan:</i>		
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening	193.110	180.593
- IFRIC 21 impact	1.447	1.525
Operationele marge	82,0%	83,1%

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)	30.09.2022	31.12.2021
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	31.629	27.343
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.723.134	2.518.447
Gemiddelde rentevoet	1,2%	1,1%