

Lexicon van de Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures - APM) die toegepast worden door Cofinimmo – versie van 26.07.2024

Naam	Definitie	Gebruik
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	Nettoresultaat – aandeel groep met uitsluiting van het resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep en van het resultaat op de portefeuille – aandeel groep.	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.
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep	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.	Meten van niet-gerealiseerd winst en verlies in verband met financiële instrumenten, alsook van de kosten verbonden aan hun herstructurering.
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep	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.	Meten van gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de portefeuille, op basis van de laatste waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.
Resultaten per aandeel	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.	Meten van het resultaat per aandeel en vergelijking met het uitgekeerde dividend per aandeel mogelijk maken.

}

Naam	Definitie	Gebruik
Netto-actief per aandeel	Boekwaarde van het aandeel op basis van de IFRS-rekeningen, die rekening houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Bedrag van het eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap, gedeeld door het aantal aandelen in omloop.	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.
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	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.	Identificeren van de variaties in de brutohuurinkomsten die niet voortvloeien uit grote renovaties, verwervingen of verkopen.
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer	Directe en indirecte operationele kosten (directe kosten van de gebouwen, beheerskosten van de gebouwen en algemene kosten van de vennootschap, aangepast in het 1e, 2e en 3e 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.	Meten van het niveau van de operationele kosten ten opzichte van de gemiddelde waarde van de vastgoedportefeuille in beheer.

}

Naam	Definitie	Gebruik
Operationele marge	Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) gedeeld door het vastgoedresultaat, aangepast in het 1e, 2e en 3e 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.	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.
Gemiddelde rentevoet	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. <ul style="list-style-type: none"> - 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 ...). 	Meten van de gemiddelde rente van de schuld en een analyse mogelijk maken van de evolutie ervan door de jaren heen.
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	Huur, verminderd met huurkortingen, huurvoordelen toegestaan aan de huurders en huurlasten, en verhoogd met de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.	Meten van de huurinkomsten, na aftrek de huurkortingen, huurvoordelen, verbrekingsvergoedingen en andere huurlasten.
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	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.	Meten van de huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die niet doorgefactureerd worden aan de huurders
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	Door de eigenaar gedragen belastingen op gebouwen in renovatie en dus niet doorfactureerbaar aan huurders.	Meten van belastingen voor gebouwen in renovatie.
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	Kosten voor wederin staatstelling gedragen door de eigenaar op het einde van de huurovereenkomst, na aftrek van de geïnde vergoedingen voor huurschade.	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.

}

Naam	Definitie	Gebruik
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten	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.	Meten van de impact op het resultaat van de periode van de herstructurering van de financiële instrumenten.
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	Vastgoedresultaat na aftrek van de rechtstreekse vastgoedkosten (technische en commerciële kosten, en kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen).	Meten van het vastgoedresultaat na de rechtstreekse vastgoedkosten, maar vóór beheerkosten van het vastgoed en de algemene kosten van de vennootschap.
Pay-out ratio	Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden.	Meten van het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden.
Ratio « net debt /EBITDA »	Netto financiële schuld gedeeld door de som van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en de vergoedingen financiële leasings, waarbij de noemer gebaseerd is op de laatste 12 maanden.	Evalueren van het vermogen van de vennootschap om haar netto financiële schuld terug te betalen in functie van haar operationele (en soortgelijke) resultaten.
« Interest cover ratio » (ICR)	De som van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en de vergoedingen financiële leasings gedeeld door de netto financiële kosten (bestaande uit financiële kosten na aftrek van financiële inkomsten, vergoedingen financiële leasings niet inbegrepen), waarbij de noemer en teller gebaseerd zijn op de laatste 12 maanden.	Evalueren van het vermogen van de vennootschap om intresten op haar schuld te betalen met haar operationele resultaten (en soortgelijke.).

}

	vennootschap om intresten op haar schuld te betalen met haar operationele resultaten (en soortgelijke.).	
--	--	--

}