

Lexique des Mesures Alternatives de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisées par Cofinimmo – version du 26.07.2024

Dénomination	Définition	Utilité
Résultat net des activités clés – part du groupe	Résultat net – part du groupe à l'exclusion du résultat sur instruments financiers – part du groupe et du résultat sur portefeuille – part du groupe.	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.
Résultat sur instruments financiers – part du groupe	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.	Mesurer les gains et pertes non réalisés liés aux instruments financiers, ainsi que les frais liés à leur restructuration.
Résultat sur portefeuille – part du groupe	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	Mesurer les gains et pertes réalisés et non réalisés liés au portefeuille, sur base de la dernière valorisation des experts évaluateurs indépendants
Résultats par action	Résultats (résultat net des activités clés – part du groupe, résultat sur instruments financiers – part du groupe, résultat sur portefeuille – part du groupe) divisés par le nombre moyen d'actions en circulation.	Mesurer les résultats par l'action et permettre la comparaison avec le dividende versé par action.

Dénomination	Définition	Utilité
Actif net par action	Il s'agit de la valeur comptable de l'action sur base des comptes IFRS, qui tiennent compte de la juste valeur des immeubles de placement. Il est calculé en divisant le montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère par le nombre d'actions en circulation.	Mesurer la valeur de l'action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)	Il s'agit de la 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.	Identifier les variations de revenus locatifs bruts qui ne résultent pas de rénovations majeures, d'acquisitions ou de ventes.
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion	Il s'agit des 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.	Mesurer le niveau des charges d'exploitation par rapport à la valeur moyenne du patrimoine immobilier sous gestion.

Dénomination	Définition	Utilité
Marge d'exploitation	Il s'agit du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par le résultat immobilier, 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.	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.
Coût moyen de la dette	Il s'agit du 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. <ul style="list-style-type: none"> - 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,...). 	Mesurer le taux d'intérêt moyen de la dette et permettre une analyse de son évolution dans le temps
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	Il s'agit des 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.	Mesurer les revenus locatifs, nets des gratuités, concessions, indemnités de rupture et autres charges relatives à la location.
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	Il s'agit de la 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.	Mesurer les charges locatives et taxes sur les immeubles loués non refacturées aux locataires.
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	Il s'agit des taxes exposées par le propriétaire sur les immeubles en rénovation, et dès lors non refacturables à des locataires.	Mesurer les taxes se rapportant aux immeubles en rénovation
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	Il s'agit des frais de remise en état assumés par le propriétaire au terme du bail, nets des indemnités pour dégâts locatifs perçues.	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.

Dénomination	Définition	Utilité
Frais de restructuration des instruments financiers	Il s'agit de l'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.	Mesurer l'impact sur le résultat de la période de la restructuration des instruments financiers.
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes	Il s'agit du résultat immobilier diminué des charges immobilières directes (frais techniques, frais commerciaux et charges et taxes sur immeubles non loués).	Mesurer le résultat d'exploitation des immeubles après les charges immobilières directes, mais avant les frais de gestion immobilière et les frais généraux de la société.
Pay-out ratio	Il s'agit du pourcentage du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes.	Mesurer la quote-part du résultat net des activités clés – part du groupe – par action, distribué sous forme de dividende.
Ratio « net debt / EBITDA »	Dette financière nette divisée par la somme du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) et des redevances de location-financement, le dénominateur étant basé sur les 12 derniers mois.	Indicateur permettant d'évaluer la capacité de la société à rembourser sa dette financière nette en fonction de ses résultats opérationnels (et assimilés).
« Interest cover ratio » (ICR)	Somme du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) et des redevances de location-financement divisée par les charges financières nettes (composée des charges financières après déduction revenus financiers hors redevances de location-financement), le dénominateur et le numérateur étant basés sur les 12 derniers mois.	Mesure la capacité d'une entreprise à payer les intérêts sur sa dette avec ses résultats opérationnels (et assimilés).