

**Detail van de berekening op 30.09.2018 van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (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 de huurkortingen, concessies, verbrekingsvergoedingen en andere huurlasten.

(x 1 000 EUR)	30.09.2018	30.09.2017
Huurinkomsten	160 684	157 574
Huurkortingen	-2 981	-2 960
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-456	-621
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	142	469
Met verhuur verbonden kosten	-756	125
<b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b>	<b>156 632</b>	<b>154 587</b>

**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.

(x 1 000 EUR)	30.09.2018	30.09.2017
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 359	-1 407
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-4 472	-2 124
<b>Totaal</b>	<b>-5 831</b>	<b>-3 531</b>

(x 1 000 EUR)	30.09.2018	30.09.2017
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	37 015	38 680
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-42 846	-42 211
<b>Totaal</b>	<b>-5 831</b>	<b>-3 531</b>

### **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.

<b>(x 1 000 EUR)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	-23	1 719
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-1 303	-2 790
<b>Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade</b>	<b>-1 327</b>	<b>-1 071</b>

### **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 30.09.2018: zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van dit persbericht.

### **Herstructureringskosten van de financiële instrumenten**

**Definitie:** Impact van het opnemen in 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.

<b>(x 1 000 EUR)</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	578	-8 461
Overige	876	-81
<b>Herstructureringskosten van de financiële instrumenten</b>	<b>1 454</b>	<b>-8 542</b>

### **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 30.09.2018: zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van dit 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 vastgoedexperts.

Detail van de berekening op 30.09.2018: 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

	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep (x 1 000 EUR)	106 951	104 546
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	21 856 160	21 308 702
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep – per aandeel</b>	<b>4,89</b>	<b>4,91</b>

	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel Groep (x 1 000 EUR)	5 570	3 692
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	21 856 160	21 308 702
<b>Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel Groep – per aandeel</b>	<b>0,25</b>	<b>0,17</b>

	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep (x 1 000 EUR)	32 237	-12 354
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	21 856 160	21 308 702
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep – per aandeel:</b>	<b>1,47</b>	<b>-0,58</b>

	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
Nettoresultaat – aandeel Groep (x 1 000 EUR)	144 758	95 883
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	21 856 160	21 308 702
<b>Nettoresultaat – aandeel Groep – per aandeel:</b>	<b>6,62</b>	<b>4,50</b>

#### 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.

	30.09.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap (x 1 000 EUR)	2 080 599	1 903 159
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	22 951 076	21 308 702
<b>Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde (in EUR/aandeel)</b>	<b>90,65</b>	<b>89,31</b>

#### 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)	30.09.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	2 080 599	1 903 159
Uit te sluiten:		
Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	-89 570	-83 954
Overdrachtsrechten geboekt in de resultatenrekeningen	-17 200	-8 464
Totaal	2 187 370	1 995 577
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	22 951 076	21 308 702
<b>Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde (in EUR/aandeel)</b>	<b>95,31</b>	<b>93,65</b>

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

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

(x 1 000 EUR)	
Brutohuurinkomsten op 30.09.2017	157 699
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen van de perimeter	2 080
Brutohuurinkomsten op 30.09.2018	159 779
<b>Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)</b>	<b>1,32 %</b>

### 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), 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)	30.09.2018	31.12.2017
Rechtstreekse vastgoedkosten <sup>1</sup>	8 374	12 107
Algemene kosten van de vennootschap <sup>1</sup>	18 476	25 789
<b>Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten</b>	<b>26 850</b>	<b>37 896</b>
<b>Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten</b>	<b>35 800</b>	<b>37 896</b>
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	3 679 481	3 795 341
<b>Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer</b>	<b>1,0 %</b>	<b>1,0 %</b>

### Operationele marge

**Definitie:** Vastgoedresultaat gedeeld door het bedrijfsresultaat (vóór resultaat op de portefeuille).

**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)	30.09.2018	30.09.2017
Vastgoedresultaat <sup>1</sup>	157 247	158 914
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) <sup>1</sup>	130 397	128 936
<b>Operationele marge</b>	<b>82,9 %</b>	<b>81,1 %</b>

### Gemiddelde schuldenlast

**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 netto rentelasten 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, thesauriebewijzen ...).

**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)	30.09.2018	31.12.2017
Geannualiseerde rentelasten die door de Groep worden geboekt	30 211	29 926
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	1 597 311	1 535 055
<b>Gemiddelde schuldenlast</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,9 %</b>

<sup>1</sup> Aangepast om bepaalde jaarlijkse lasten en taksen die in de loop van het eerste kwartaal werden geboekt, te verdelen over het volledige boekjaar.