

**Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisés par Cofinimmo au 31.12.2018**

**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)	31.12.2018	31.12.2017
Loyers	216 441	208 704
Gratuités locatives	- 3 839	- 4 253
Concessions accordées aux locataires	- 619	- 930
Indemnités de rupture anticipée de bail	188	522
Charges relatives à la location	- 897	- 181
<b>Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location</b>	<b>211 273</b>	<b>203 862</b>

**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.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	- 1 419	- 1 432
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation	- 4 472	- 2 113
<b>Total</b>	<b>- 5 891</b>	<b>- 3 545</b>

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41 653	43 753
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	- 47 545	- 47 298
<b>Total</b>	<b>- 5 891</b>	<b>- 3 545</b>

**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)	31.12.2018	31.12.2017
Récupération de charges immobilières	- 6	1 725
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	- 2 462	- 4 572
<b>Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs</b>	<b>- 2 468</b>	<b>- 2 847</b>

**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 31.12.2018 : voir comptes de résultats - schéma analytique dans le corps de ce 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)	31.12.2018	31.12.2017
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	578	- 11 281
Autres	876	- 81
<b>Frais de restructuration des instruments financiers</b>	<b>1 454</b>	<b>- 11 362</b>

### **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 31.12.2018 : voir comptes de résultats - schéma analytique dans le corps de ce 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 immobiliers indépendants.

Détail de calcul au 31.12.2018 : voir comptes de résultats - schéma analytique dans le corps de ce 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

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Résultat net des activités clés – part du Groupe (x 1 000 EUR)	145 004	139 090
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 133 963	21 308 702
<b>Résultat net des activités clés – part du Groupe – par action</b>	<b>6,55</b>	<b>6,53</b>

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe (x 1 000 EUR)	- 3 353	1 063
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 133 963	21 308 702
<b>Résultat sur instruments financiers – part du Groupe – par action</b>	<b>- 0,15</b>	<b>0,05</b>

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Résultat sur portefeuille – part du Groupe (x 1 000 EUR)	3 962	- 2 791
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 133 963	21 308 702
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe – par action</b>	<b>0,18</b>	<b>- 0,13</b>

	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net – part du Groupe (x 1 000 EUR)	145 613	137 362
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 133 963	21 308 702
<b>Résultat net – part du Groupe – par action</b>	<b>6,58</b>	<b>6,45</b>

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.

	31.12.2018	31.12.2017
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1 000 EUR)	2 082 130	1 903 159
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 952 901	21 308 702
<b>Actif net réévalué par action en juste valeur (en EUR/action)</b>	<b>90,71</b>	<b>89,31</b>

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)	31.12.2018	31.12.2017
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2 082 130	1 903 159
A exclure :		
Droits de mutation comptabilisés en fonds propres	- 89 376	- 83 954
Droits de mutation comptabilisés dans les comptes de résultats	- 18 717	- 8 464
Total	2 190 223	1 995 577
Nombre d'actions en circulation et ayant droit au dividende	22 952 901	21 308 702
<b>Actif net réévalué par action en valeur d'investissement (en EUR/action)</b>	<b>95,42</b>	<b>93,65</b>

### **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 31.12.2017	208 524
A inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	3 190
Revenus locatifs bruts au 31.12.2018	211 714
<b>Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)</b>	<b>1,53 %</b>

### **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), divisés 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)	31.12.2018	31.12.2017
Frais directs des immeubles <sup>1</sup>	12 702	12 107
Frais généraux de la société <sup>1</sup>	25 104	25 789
<b>Charges d'exploitation directes et indirectes</b>	<b>37 806</b>	<b>37 896</b>
<b>Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées</b>	<b>37 806</b>	<b>37 896</b>
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	3 751 685	3 795 341
<b>Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion</b>	<b>1,0 %</b>	<b>1,0 %</b>

### **Marge d'exploitation**

**Définition :** Résultat immobilier divisé par le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille).

**Utilité :** Evaluer 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)	31.12.2018	31.12.2017
Résultat immobilier <sup>1</sup>	211 729	209 943
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) <sup>1</sup>	173 923	172 047
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>82,1 %</b>	<b>81,9 %</b>

<sup>1</sup> Ajusté afin de répartir sur l'ensemble de l'exercice certaines charges et taxes annuelles comptabilisées dans le courant du premier trimestre.

**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)	31.12.2018	31.12.2017
Charges d'intérêts comptabilisées par le Groupe, annualisées	30 307	29 926
Dette moyenne pondérée au cours de la période	1 597 365	1 535 055
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,9 %</b>