

**Detail van de berekening op 31.12.2018 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)	31.12.2018	31.12.2017
Huurinkomsten	216 441	208 704
Huurkortingen	- 3 839	- 4 253
Huurvoordelen toegekend aan huurders	- 619	- 930
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	188	522
Met verhuur verbonden kosten	- 897	- 181
<b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b>	<b>211 273</b>	<b>203 862</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)	31.12.2018	31.12.2017
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	- 1 419	- 1 432
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	- 4 472	- 2 113
<b>Totaal</b>	<b>- 5 891</b>	<b>- 3 545</b>

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41 653	43 753
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	- 47 545	- 47 298
<b>Totaal</b>	<b>- 5 891</b>	<b>- 3 545</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.

(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Recuperatie van vastgoedkosten	- 6	1 725
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	- 2 462	- 4 572
<b>Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade</b>	<b>- 2 468</b>	<b>- 2 847</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 31.12.2018: zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van het persbericht.

**Herstructureringskosten van de financiële instrumenten**

**Definitie:** Impact van het opnemen in resultatenrekeningen van de renteaftdekkingsinstrumenten 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)	31.12.2018	31.12.2017
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	578	- 11 281
Overige	876	- 81
<b>Herstructureringskosten van de financiële instrumenten</b>	<b>1 454</b>	<b>- 11 362</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 31.12.2018: 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, 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 waarderingdeskundigen.

Detail van de berekening op 31.12.2018: 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>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep (x 1 000 EUR)	145 004	139 090
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	22 133 963	21 308 702
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep – per aandeel</b>	<b>6,55</b>	<b>6,53</b>

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel Groep (x 1 000 EUR)	- 3 353	1 063
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	22 133 963	21 308 702
<b>Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel Groep – per aandeel</b>	<b>- 0,15</b>	<b>0,05</b>

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep (x 1 000 EUR)	3 962	- 2 791
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	22 133 963	21 308 702
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep – per aandeel</b>	<b>0,18</b>	<b>- 0,13</b>

	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat – aandeel Groep (x 1 000 EUR)	145 613	137 362
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	22 133 963	21 308 702
<b>Nettoresultaat – aandeel Groep – per aandeel</b>	<b>6,58</b>	<b>6,45</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 moeder vennootschap, 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.

	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (x 1 000 EUR)	2 082 130	1 903 159
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	22 952 901	21 308 702
<b>Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde (in EUR/aandeel)</b>	<b>90,71</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 moeder vennootschap, 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)	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2 082 130	1 903 159
Uit te sluiten:		
Overdrachtsrechten geboekt in het eigen vermogen	- 89 376	- 83 954
Overdrachtsrechten geboekt in de resultatenrekeningen	- 18 717	- 8 464
Totaal	2 190 223	1 995 577
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	22 952 901	21 308 702
<b>Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde (in EUR/aandeel)</b>	<b>95,42</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 31.12.2017	208 524
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen van de perimeter	3 190
Brutohuurinkomsten op 31.12.2018	211 714
<b>Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)</b>	<b>1,53 %</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)	31.12.2018	31.12.2017
Rechtstreekse vastgoedkosten <sup>1</sup>	12 702	12 107
Algemene kosten van de vennootschap <sup>1</sup>	25 104	25 789
<b>Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten</b>	<b>37 806</b>	<b>37 896</b>
<b>Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten</b>	<b>37 806</b>	<b>37 896</b>
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	3 751 685	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)	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedresultaat <sup>1</sup>	211 729	209 943
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) <sup>1</sup>	173 923	172 047
<b>Operationele marge</b>	<b>82,1 %</b>	<b>81,9 %</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.

**Gemiddelde kost van de schuld**

**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)	31.12.2018	31.12.2017
Geannualiseerde rentelasten die door de Groep worden geboekt	30 307	29 926
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	1 597 365	1 535 055
<b>Gemiddelde kost van de schuld</b>	<b>1,9 %</b>	<b>1,9 %</b>