

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Kwartaalinformatie

1e kwartaal 2025

**Robuuste resultaten leiden tot een lage schuldgraad (41,8%)
binnen een wereldwijde onzekere en turbulente context**

Resultaten van Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) hoger dan de prognoses

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) stijgt met 5% tot 57 miljoen EUR, d.i. hoger dan de prognoses
- Nettoresultaat – aandeel groep: 64 miljoen EUR, een stijging met 47 miljoen EUR
- Bevestiging van de prognose voor het brutodividend van 5,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026

Uitstekende operationele prestaties

- 88 miljoen EUR aan brutohuurinkomsten (een stijging met 3% bij ongewijzigde portefeuille*)
- Hoge bezettingsgraad: 98,5%
- Zeer lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Solide financiële structuur

- Lage schuldgraad: 41,8%
- Zeer lage gemiddelde rentevoet*: 1,4%
- Rating BBB/Stabiel/A-2, bevestigd door S&P op 25.03.2025 (verslag gepubliceerd op 16.04.2025)
- Meer dan 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.03.2025 die bij nieuwe opportuniteiten kunnen ingezet worden
- 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep (6,0 miljard EUR) geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Kantorenportefeuille van 927 miljoen EUR (15%) en grotendeels geheroriënteerd naar de beste wijk van Brussel, het Central Business District
- Waardering van de geconsolideerde portefeuille gestabiliseerd
- Netto-investeringen: 9 miljoen EUR
- Drie voorlopige opleveringen in het 1e kwartaal volgend op een investering voor een gecumuleerd bedrag van 57 miljoen EUR gespreid over de laatste jaren

Duurzaamheid

- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen in de zorgvastgoedsector in Finland, maar ook in de kantorensector
- Hernieuwing van de 'Great Place to Work'TM-certificering in België en Duitsland

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *"Onze solide financiële structuur - bevestigd door het ratingagentschap S&P in maart - en de iets hogere waarderingen (na verschillende kwartalen van waardeverlaging), een schuldgraad die onder controle is en robuuste operationele prestaties binnen een wereldwijde onzekere en turbulente context, droegen bij aan een goede beursprestatie sinds het begin van dit jaar."*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Volgende gewone algemene vergadering:

Woensdag 14.05.2025 vanaf 15u30 (zie persbericht van 11.04.2025).

Het universeel registratiedocument 2024 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag

is beschikbaar op de website www.cofinimmo.com.

**Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures of 'APM') in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 05.10.2015 werden uitgevaardigd door ESMA European Securities and Market Authority). Sommige van deze APM worden aanbevolen door de European Public Real Estate Association (EPRA), terwijl andere werden gedefinieerd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in haar resultaten en prestaties. De APM die in dit persbericht zijn opgenomen, worden aangeduid met een asterisk (*). Prestatiemaatstaven die zijn gedefinieerd door IFRS-regels of door de wet worden niet beschouwd als APM. Hetzelfde geldt voor maatstaven die niet gebaseerd zijn op elementen van de resultatenrekening of de balans. APM worden gedefinieerd, besproken en toegelicht op de meest relevante balansregel, totaal of sub totaal in de jaarrekening in het desbetreffende persbericht dat kan worden geraadpleegd op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investeerd/verslagen-presentaties – 'Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven op 31.03.2025 »). De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

1.	Samenvatting van de activiteit	4
2.	Geconsolideerde kerncijfers	6
2.1.	Algemene gegevens	6
2.2.	Gegevens per aandeel – aandeel groep	7
2.3.	Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	8
3.	Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	8
4.	Voornaamste gebeurtenissen in het 1e kwartaal van 2025	10
4.1.	Zorgvastgoed in België	10
4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	10
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland	10
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	11
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje	11
4.6.	Zorgvastgoed in Finland	11
4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	12
4.8.	Zorgvastgoed in Italië	12
4.9.	Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	12
4.10.	Vastgoed van distributienetten	12
4.10.1.	Pubstone	12
4.10.2.	Overige - België	12
4.11.	Kantoren	12
5.	Gebeurtenissen na 31.03.2025	13
6.	Operationele resultaten	13
6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	13
6.2.	Belangrijkste huurders	14
6.3.	Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	15
6.4.	Looptijd van de portefeuille	15
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	16
7.	Beheer van de financiële middelen	16
7.1.	Financieringsactiviteiten sinds 01.01.2025	17
7.1.1.	Evolutie van alle financieringen	17
7.1.2.	Renteafdekking	17
7.2.	Beschikbare middelen	17
7.3.	Geconsolideerde schuldgraad	17
7.4.	Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	17
7.5.	Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking	18
7.6.	Financiële rating	19
8.	Verkorte geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema (x 1.000 EUR)	20
9.	Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	23
10.	Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2025	25
11.	Vooruitzichten 2025	28
11.1.	Investeringsprogramma	28
11.2.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel	30
12.	Duurzaamheid	30
12.1.	Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	30
12.2.	Referenties, ratings en certificaten	30
13.	Corporate governance	31
13.1.	Gewone algemene vergadering	31
13.2.	Aandeelhoudersstructuur	31
14.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	31
15.	Agenda van de aandeelhouder	32
16.	Bijlagen	33
16.1.	Bijlage 1: Globaal geconsolideerd resultaat - Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	33

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit

Al meer dan 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkruimten ter beschikking te stellen ('Caring, Living and Working – Together in Real Estate'). Dankzij haar expertise versterkt Cofinimmo haar leiderspositie in Europees zorgvastgoed.

De pandemie die de wereld de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de gezondheidssector voor ieder van ons is. Via haar investeringen neemt Cofinimmo actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in negen landen.

Tijdens het 1e kwartaal heeft Cofinimmo aldus investeringen (voor 19 miljoen EUR) gerealiseerd, voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Hierdoor konden twee projectontwikkelingen in zorgvastgoed in Nederland en Spanje opgeleverd worden. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva op 31.03.2025 (4,6 miljard EUR) 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,0 miljard EUR bedraagt. De kantorensector met een waarde van 927 miljoen EUR (of 15% van de geconsolideerde portefeuille) werd grotendeels geheroriënteerd naar de beste wijk van Brussel, het Central Business District (CBD) (die nu bijna driekwart van de kantoorportefeuille uitmaakt, tegenover 45% op 31.12.2019). In dit opzicht is Cofinimmo eind januari overgegaan tot de voorlopige oplevering van de totale renovatie van een kantoorgebouw buiten Brussel (in Mechelen) met een ideale ligging en voortaan met een energieprestatie die ver boven de actuele wettelijke vereisten reikt. Het is voor 18 jaar verhuurd aan de overheidsinstanties (Vlaamse Gemeenschap). De drie voorlopige opleveringen (in zorgvastgoed en in kantoren) volgen op een investering voor een gecumuleerd bedrag van 57 miljoen EUR, gespreid over de laatste jaren.

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader realiseerde de groep desinvesteringen die opliepen tot 10 miljoen EUR, wat voor 0,1% bijdraagt aan de vermindering van de schuldgraad tussen eind 2024 en 31.03.2025.

Bijgevolg heeft Cofinimmo tijdens de eerste drie maanden van het boekjaar 2025 voor 9 miljoen EUR aan netto-investeringen gerealiseerd.

Cofinimmo voert al meer dan 15 jaar een proactief duurzaamheidsbeleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich in 2025 opnieuw wist te onderscheiden. De 'Great Place to Work'TM-certificering werd in België en Duitsland hernieuwd. Bovendien heeft Cofinimmo verschillende nieuwe BREEAM-certificaten behaald voor zorgvastgoed in Finland maar ook in de kantorensector (voor het nieuwe flagship M10). Ten slotte verbeterde ook de Sustainability-score van de groep.

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens vorige boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021, 114 miljoen EUR in 2022, 247 miljoen in 2023 en ongeveer 75 miljoen EUR in 2024). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. In dit opzicht zijn op 1 miljoen EUR na, alle vervaldagen van 2025 al herfinancierd. Op 31.03.2025 beschikte Cofinimmo over ruim 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op haar geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiften van handelspapier, die bij opportuniteiten kunnen ingezet worden. Anderzijds is het renterisico volledig afgedekt op 31.03.2025 in het kader van het beleid van renteafdekking op lange termijn.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (zeer lage gemiddelde rentevoet* van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,5%, stijging van de brutohuurinkomsten met ongeveer 3% bij ongewijzigde portefeuille*, dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

84,0%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) van 57 miljoen EUR op 31.03.2025, d.i. hoger dan de prognoses¹ (te vergelijken met 55 miljoen EUR gerealiseerd op 31.03.2024, hetzij een stijging met 5%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 1,51 EUR (d.i. hoger dan de prognoses, te vergelijken met 1,49 EUR op 31.03.2024) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen in 2024. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,07 EUR per aandeel en -0,05 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,12 EUR per aandeel voor de eerste drie maanden van het boekjaar 2025.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt +64 miljoen EUR (hetzij +1,69 EUR per aandeel) op 31.03.2025, tegenover 17 miljoen EUR (hetzij 0,48 EUR per aandeel) op 31.03.2024. Deze stijging (+47 miljoen EUR) is het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+3 miljoen EUR), gekoppeld aan de netto-effecten van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 31.03.2024 en 31.03.2025.

Wat betreft de waardering van de geconsolideerde portefeuille, is de variatie in de reële waarde (het initieel effect van de variaties in de perimeter niet inbegrepen) over het 1e kwartaal positief. Dit betekent het einde van negen opeenvolgende kwartalen van waardeverlaging, die al bij al beperkt was (0,5% in het 4e kwartaal 2022, 1,7% in 2023 en 1,9% in 2024).

Met een schuldgraad van 41,8% op 31.03.2025 (te vergelijken met 42,6% au 31.12.2024), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/stabiel/A-2 rating op 31.03.2025 werd bevestigd door S&P en waarover op 16.04.2025 een verslag werd gepubliceerd) een sterke solvabiliteit (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in sectie 14).

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen zoals gedetailleerd in sectie 11.1 hierna bevestigt Cofinimmo de richtlijn die in het persbericht van 21.02.2025 werd gepubliceerd en die, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep - per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025 voorzag. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis effecten van de kapitaalverhogingen in 2024 (ongeveer -0,09 EUR per aandeel) en met de in 2024 gerealiseerde en voor 2025 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer -0,36 EUR per aandeel). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen zou de schuldgraad op 31.12.2025 quasi stabiel blijven ten opzichte van deze op 31.12.2024, zijnde ongeveer 43%. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald zullen worden).

Deze vooruitzichten (onder voorbehoud van de belangrijkste risico's en onzekerheden, zie sectie 14 hierna) maken het mogelijk de prognose van een brutodividend (voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026) van 5,20 EUR per aandeel te bevestigen.

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2024, gepubliceerd op 11.04.2025.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2025	31.12.2024
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.023	6.000
(x 1.000 EUR)	31.03.2025	31.03.2024
Vastgoedresultaat	84.071	82.315
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	68.618	65.133
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	57.392	54.666
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	2.929	10.609
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	3.943	-47.800
Nettoresultaat - aandeel groep	64.264	17.475
Operationele marge*	84,0%	82,0%
	31.03.2025	31.12.2024
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,89%	0,93%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren) ²	13	13
Bezettingsgraad ³	98,5%	98,5%
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁴	5,9%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁵	5,6%	5,6%
Schuldgraad ⁶	41,8%	42,6%
Gemiddelde kost van de schuld* ⁷	1,4%	1,4%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	4

¹ Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar altijd door de groep worden gedragen middels verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huurgelden (uitgezonderd projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor de leegstand, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (reële waarde vermeerderd met verwervingskosten), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (reële waarde vermeerderd met verwervingskosten), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.

⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (Financiële en andere schulden gedeeld door totaal van de activa).

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	31.03.2025	31.03.2024
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel*	1,51	1,49
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep per aandeel*	0,08	0,29
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep per aandeel*	0,10	-1,30
Nettoresultaat – aandeel groep per aandeel	1,69	0,48

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2025	31.12.2024
Netto-actief per aandeel* (IFRS)	94,52	92,84

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2025	31.12.2024
Verwaterd netto-actief per aandeel (IFRS)	94,50	92,81

De IFRS-rekeningen worden vóór toewijzing voorgesteld. Het nettoactief per aandeel* van 31.12.2024 omvatte dus het dividend 2024, voorgesteld voor betaling in 2025. De variatie in het nettoactief per aandeel tussen 31.12.2024 en 31.03.2025 komt voornamelijk door het effect van het bovengenoemd nettoresultaat (1,69 EUR per aandeel).

De 8.750 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.03.2025, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

De 8.750 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2024, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.03.2025	31.03.2024
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	1,51	1,49
Diluted EPRA EPS*	1,51	1,49
(in EUR per aandeel)	31.03.2025	31.12.2024
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	102,88	101,41
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	94,58	93,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	98,28	96,62
	31.03.2025	31.12.2024
EPRA Net Initial Yield (NIY)*	5,5%	5,4%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,6%
EPRA Vacancy Rate*	1,5%	1,5%
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)*	18,7%	19,8%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)*	16,2%	17,3%
EPRA LTV*	41,1%	42,2%
EPRA LFL	2,9%	1,7%
EPRA Capex (x 1.000.000 EUR) ²	26	140

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings in het 1e kwartaal 2025	Desinvesteringen tijdens het 1e kwartaal 2025	Reële waarde op 31.03.2025	Referentie
	in miljoen EUR		in miljard EUR	
Zorgvastgoed	19 ³	7	4,6	4.1 - 4.9
Distributienetten	0	3	0,5	4.10
Kantoren	0	0	0,9	4.11
TOTAAL	19	10	6,0	/

Cofinimmo realiseerde 9 miljoen EUR aan netto-investeringen in de eerste drie maanden van het boekjaar 2025. De ontvangen bedragen in het kader van de hierboven vermelde desinvesteringen zijn in lijn met (of hoger dan, zoals voor de transacties uitgevoerd door Pubstone) de laatst vastgestelde reële waarden in de meest recente balans die werd gepubliceerd vóór de afsluiting van de overeenkomsten ('signing date').

¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de overheidsinstanties.

² Uitsluitend investeringen in vastgoedbeleggingen. De variaties in de financiële vaste activa en de variaties in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen worden hier niet opgenomen op 31.12.2024 en 31.03.2025.

³ Waarvan 26 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en -7 miljoen EUR aan variatie in de financiële vaste activa.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

De verdeling van de portefeuille per activiteitensector en per subsector is de volgende:

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		77%
Zorgcentra - Cure ¹	3.500	11%
Eerstelijnszorg ²	-	2%
Zorgcentra - Care ³	27.000	62%
Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten⁵		8%
Kantoren⁶		15%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	47%
Frankrijk	11%
Nederland	10%
Duitsland	15%
Spanje	7%
Finland	3%
Ierland	2%
Italië	4%
Verenigd Koninkrijk	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

³ Woonzorgcentra, gebouwen met assistentiewoningen en zorgcentra voor personen met een beperking.

⁴ Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.

⁵ Het vastgoed van distributienetten ligt in België (71%) en Nederland (29%) en is hoofdzakelijk (94%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.

⁶ De kantoren liggen hoofdzakelijk in het CBD van Brussel (73%) en zijn gedeeltelijk verhuurd aan de overheidsinstanties (37%).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen in het 1e kwartaal van 2025

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings in het 1e kwartaal van 2025: 5 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.03.2025: 1.598 miljoen EUR (84 sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen met een reële waarde van 1,6 miljard EUR, 20 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens het 1e kwartaal van 2025, investeerde Cofinimmo er voor 5 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen.

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Desinvesteringen in het 1e kwartaal van 2025: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.03.2025: 681 miljoen EUR (56 sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo vastgoedbeleggingen in het zorgvastgoed met een reële waarde van 681 miljoen EUR en 20 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens het 1e kwartaal van 2025 desinvesteerde Cofinimmo er voor 1 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Desinvestering van een zorgsite**

In januari 2025 desinvesteerde verkocht Cofinimmo een zorgactief in Louviers (leegstaand en voorheen uitgebaat door Emeis) in het departement Eure, in de regio Normandië. Het gaat over een desinvestering van in totaal 1 miljoen EUR. Dit gebouw was opgenomen in de balans op 31.12.2024 onder vaste activa bestemd voor verkoop.

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings in het 1e kwartaal van 2025: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in het 1e kwartaal van 2025: 6 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.03.2025: 487 miljoen EUR (46 sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 487 miljoen EUR. Tijdens het 1e kwartaal van 2025 investeerde Cofinimmo er 1 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde er voor 6 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vlijmen**

De projectontwikkeling in Vlijmen die in september 2023 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.02.2025. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 30 bedden, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 2.100 m². Het investeringsbudget voor de grond en de werken samen bedroeg ongeveer 9 miljoen EUR. De dubbel netto huurovereenkomst met zorguitbater Martha Flora (Domus Vi-groep) heeft een looptijd van 15 jaar. De huren zullen op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex worden geïndexeerd. De site heeft een energieprestatie van niveau A+++.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

– **Desinvestering van twee zorgsites in Voorschoten en Almere**

Cofinimmo ronde de desinvestering van twee zorgsites in Voorschoten (Zuid-Holland) en Almere (Flevoland) af. Deze verkopen vertegenwoordigen een totaalbedrag van ongeveer 5 miljoen EUR (afgerond bedrag identiek met en zonder registratierechten).

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings in het 1e kwartaal van 2025: 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.03.2025: 892 miljoen EUR (59 sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 892 miljoen EUR en 38 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens het 1e kwartaal van 2025 investeerde Cofinimmo er 3 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings in het 1e kwartaal van 2025: 10 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.03.2025: 428 miljoen EUR (29 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er op 31.03.2025 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 428 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 41 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasings. Aldus telt de groep op die datum 36 operationele woonzorgcentra (29 in vastgoedbeleggingen met ongeveer 4.520 bedden, en 7 in financiële leasing met 935 bedden), 12 bouwprojecten en een grondreserve. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 507 miljoen EUR voor ongeveer 7.240 bedden. Tijdens het 1e kwartaal van 2025 investeerde Cofinimmo er voor 10 miljoen EUR, voornamelijk in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen. Hierbij wordt rekening gehouden met een variatie in de financiële vaste activa van -7 miljoen EUR (deze variatie stemt overeen met de vooruitbetalingen van 2021 tot 2024 die op dat ogenblik als financiële vaste activa werden geboekt en vervolgens, in 2025 werden overgezet naar vastgoedbeleggingen naar aanleiding van de oplevering van het betrokken gebouw).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vicálvaro (Madrid)**

De projectontwikkeling in Vicálvaro, aangekondigd op 20.09.2021, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 28.01.2025. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 132 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 5.300 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 11 miljoen EUR. De dubbel netto huurovereenkomst met zorguitbater Amavir heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. De energieprestatie van de site is van niveau A.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.03.2025: 154 miljoen EUR (16 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 154 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 31.03.2025: 100 miljoen EUR (8 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 100 miljoen EUR.

4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 31.03.2025: 215 miljoen EUR (8 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 215 miljoen EUR.

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 31.03.2025: 71 miljoen EUR (3 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 71 miljoen EUR.

4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Desinvesteringen in het 1e kwartaal van 2025: 3 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.03.2025: 470 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo heeft een reële waarde van 470 miljoen EUR. Tijdens het 1e kwartaal van 2025 desinvesteerde Cofinimmo voor 3 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

- **Verkoop van 10 cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 1e kwartaal van 2025, verkocht de Cofinimmo-groep 10 cafés en restaurants uit de Pubstone BE- en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van 4 miljoen EUR, een bedrag dat de laatste reële waarde van de activa, bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomsten ('signing date'), overschrijdt.

4.10.2. Overige - België

Twee activa werden sinds 30.09.2021 toegewezen aan deze sector; het betreft de grondreserve Tenreuken in Brussel en het commissariaat van de federale politie gelegen Kroonveldlaan 30 te Dendermonde.

4.11. Kantoren

- **Kantorenportefeuille op 31.03.2025: 927 miljoen EUR (25 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo heeft een reële waarde van 0,9 miljard EUR, voor bijna driekwart gelegen in de Brusselse CBD-wijk. Op 31.03.2025, had de dochtervennootschap Cofinimmo Offices een balanstotaal van 1,0 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,7 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 25%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van de renovatie van het kantoorgebouw Stationsstraat 110 - Mechelen in de sector 'Overige'**

De totale renovatie van dit kantoorgebouw van ongeveer 15.000 m², verhuurd aan Het Facilitair Bedrijf (Vlaamse Gemeenschap) werd eind januari 2025 opgeleverd. Na werken overtreft zijn energieprestatie ruimschoots de actuele wettelijke vereisten dankzij belangrijke energetische verbeteringen, de klemtoon op de circulariteit van de materialen en de totale renovatie van de binnenruimtes. De site, waarvoor Cofinimmo de Belgische duurzaamheidslabels GRO Excellent en Toegankelijkheid A+ wil ontvangen, is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets, te voet en met de wagen. Een vernieuwde huurovereenkomst van 18 jaar werd met de huurder gesloten en de huur zal geïndexeerd worden op basis van de Belgische consumentenprijsindex.

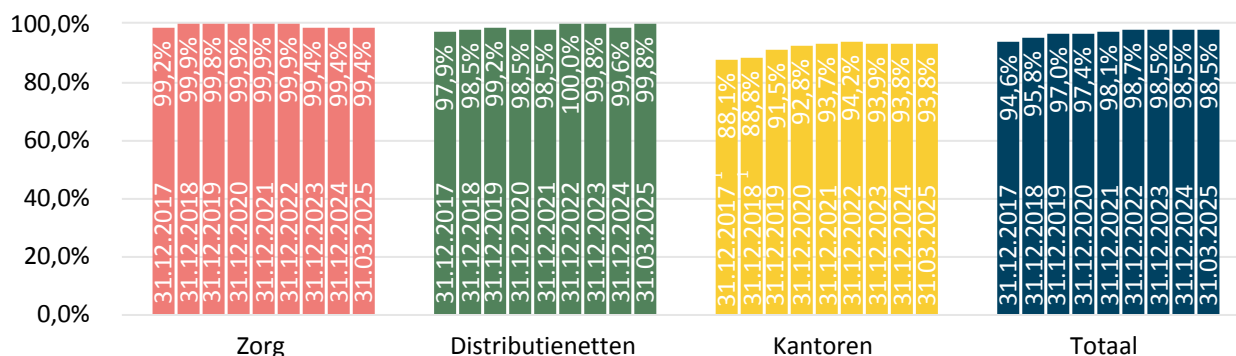
5. Gebeurtenissen na 31.03.2025

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Op 31.03.2025 bedraagt de bezettingsgraad 98,5% (tegenover 98,5% op 31.12.2024). Hij wordt berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstand, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden, hieronder uitgesplitst per activiteitssector¹:



Ter herinnering: de onderliggende bezettingsgraad van de relevante zorgvastgoedlocaties voor 2022, 2023 en 2024 werd in sectie 6.1 van het persbericht van 21.02.2025 verstrekt. De gegevens voor 2024 zijn voorlopige schattingen die komende zomer zullen moeten bevestigd worden. De geüpdatete gegevens voor 2024 zullen in principe op 25.07.2025 gepubliceerd worden, in het persbericht over het eerste halfjaar.

¹ De sector 'overige' werd op 01.01.2019 overgezet naar de sector 'kantoren'. De bezettingsgraad van de kantoren zou met deze overzetting 89,1% zijn geweest op 31.12.2018 en 88,3% op 31.12.2017.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

6.2. Belangrijkste huurders

Op 31.03.2025, heeft de Cofinimmo groep een divers klantenbestand (circa 230 huurders of uitbaters) waarvan bijna 70 groepen van uitbaters-huurders in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Clariane	16%	10
AB InBev	9%	11
Colisée	8%	14
Overheidssector	6%	8
Emeis ¹	5% ²	13
Top 5 van de huurders	44%	11
DomusVi	5%	13
Care-Ion	4%	22
Franse Rode Kruis	3%	8
Stella Vitalis	3%	23
Aspria	3%	22
Top 10 van de huurders	62%	13
Top 20 van de huurders	74%	14
Andere huurders	26%	10
TOTAAL	100%	13

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 37% van de kantorenportefeuille.

¹ Waarvan 7,5% in België (onder de naam Armonea). Het saldo is evenredig verdeeld onder Frankrijk en Italië. De financiële rating van Colisée werd verlaagd door Standard & Poor's (van B- naar CCC- op 18.03.2025 met een negatief perspectief) en Moody's (van B3 naar Caa2 op 21.03.2025 met een negatief perspectief) en naar verluidt heeft Colisée de houders van haar financiële schuld (termijnlening B van 1.165 miljoen EUR) gevraagd om haar volgende rentebetaling, die oorspronkelijk verschuldigd was op 11.04.2025, uit te stellen. De onderliggende, voor 2024 geraamde bezettingsgraad van de betrokken Colisée-vestigingen ligt hoger dan het gemiddelde van de zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in elk van de drie landen (zie persbericht van 21.02.2025, punt 6.1). De huurgelden die contractueel aan Cofinimmo verschuldigd zijn, werden in alle geografische regio's betaald.

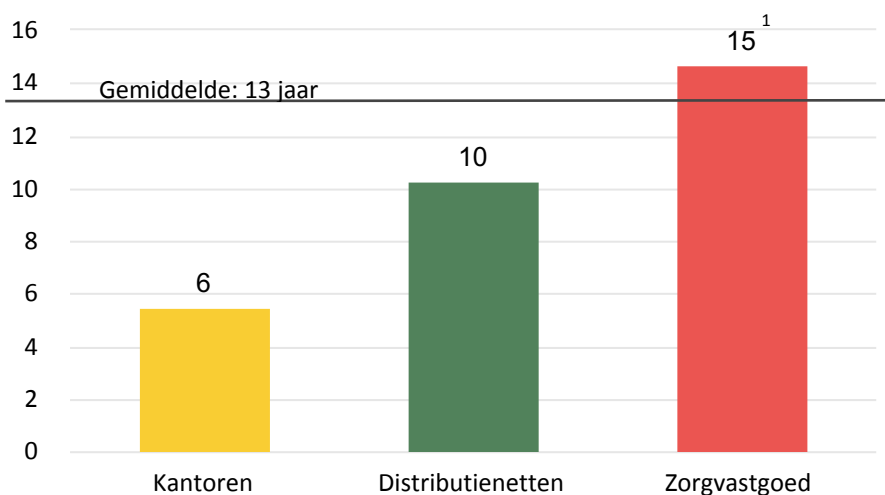
² Waarvan 1,3% in Frankrijk, 1,6% in België, 1,8% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de groep Aldea, waarin Cofinimmo een participatie van 26,3% heeft, 9 sites in België die aan Emeis worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt minder dan de helft van haar huurgelden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

Rekening houdend met de opzegmogelijkheden bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar voor de geconsolideerde portefeuille en 15 jaar voor de zorgvastgoedportefeuille, zoals weergegeven in onderstaand grafiek:¹



Indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun oppervlakten zouden blijven, zou de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten ook 13 jaar zijn.

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	66,9%
Zorgvastgoed	55,9%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,3%
Kantoren - overheidssector	1,5%
Kantoren - privésector	0,1%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	15,3%
Zorgvastgoed	10,4%
Kantoren	4,9%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	17,8%
Kantoren	8,7%
Zorgvastgoed	8,6%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5%

In totaal werd 67% van de huurovereenkomsten gesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

¹ Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (17), Frankrijk (7), Nederland (10), Duitsland (19), Spanje (20), Finland (17), Ierland (13), Italië (5) en het Verenigd Koninkrijk (31).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

	Brutohuurinkomsten op 31.03.2025 (x1.000.000 EUR)	Brutohuurinkomsten op 31.03.2024 (x1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	66,3	64,9	+2,2%	+2,9%
Kantoren	13,1	15,0	-12,8%	+2,4%
Vastgoed van distributienetten	8,8	8,7	+0,7%	+3,4%
TOTALE PORTEFEUILLE	88,2	88,6	-0,5%	+2,9%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg -0,5% omwille van de variaties in de perimeter. Bij een ongewijzigde portefeuille* (like-for-like), is het niveau van de huren met bijna 3% (+2,9%) gestegen tussen 31.03.2024 en 31.03.2025: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+0,7%) en de indexering (+3,0% in totaal, waaronder +3,0% voor zorgvastgoed waarvan +3,4% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van de overeenkomst wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,5%) en de heronderhandelingen (-0,3%).

7. Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekenmerkt door diversificatie van de financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45% en optimalisatie van de duur en de kostprijs van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen de financiële strategie en de duurzaamheidsdoelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie' van het universeel registratiedocument 2024 dat gepubliceerd werd op 11.04.2025). Op het einde van dit kwartaal bestond de schuld van Cofinimmo hoofdzakelijk (ongeveer 74%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden gesloten.

De schuld en de geconfirmeerde kredietlijnen van de groep zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariatieclausules gekoppeld aan haar financiële rating. Ze zijn over het algemeen onderworpen aan voorwaarden betreffende:

- naleving van de GVV-regelgeving;
- de naleving van de niveaus voor schuldgraden en van de afdekking van de financiële kosten door cashflow;
- de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.03.2025 en gedurende de hele periode vanaf 01.01.2025 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de voorwaarden van deze leningsovereenkomsten verwacht. Het niet naleven van een van deze ratio's of van bepaalde verplichtingen die uit de leningsovereenkomsten voortvloeien zou, na een bezwaartermijn, resulteren in het verzuim van de leningsovereenkomst en de opeisbaarheid van de verschuldigde bedragen volgens de leningsovereenkomst.

Cofinimmo heeft tijdens de laatste boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en nieuwe financieringen voor 230 miljoen EUR in totaal) en in 2024 (kapitaalverhoging van 75 miljoen EUR en 365 miljoen EUR aan nieuwe bankfinancieringen). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. De verschillende gerealiseerde verrichtingen sinds het begin van het boekjaar worden hierna beschreven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

7.1. Financieringsactiviteiten sinds 01.01.2025

7.1.1. Evolutie van alle financieringen

- 31.03.2025: Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van 100 miljoen EUR in totaal om de vervaldatum naar 2030 te brengen.

7.1.2. Renteafdekking

In januari 2025 heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor het jaar 2029.

7.2. Beschikbare middelen

Op 31.03.2025 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.791 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 1.071 miljoen EUR aan bijkomende geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

7.3. Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.03.2025, komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa) bereikt 41,8% (in vergelijking met 42,6% op 31.12.2024). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

Wanneer de kredietovereenkomsten van Cofinimmo verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

7.4. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

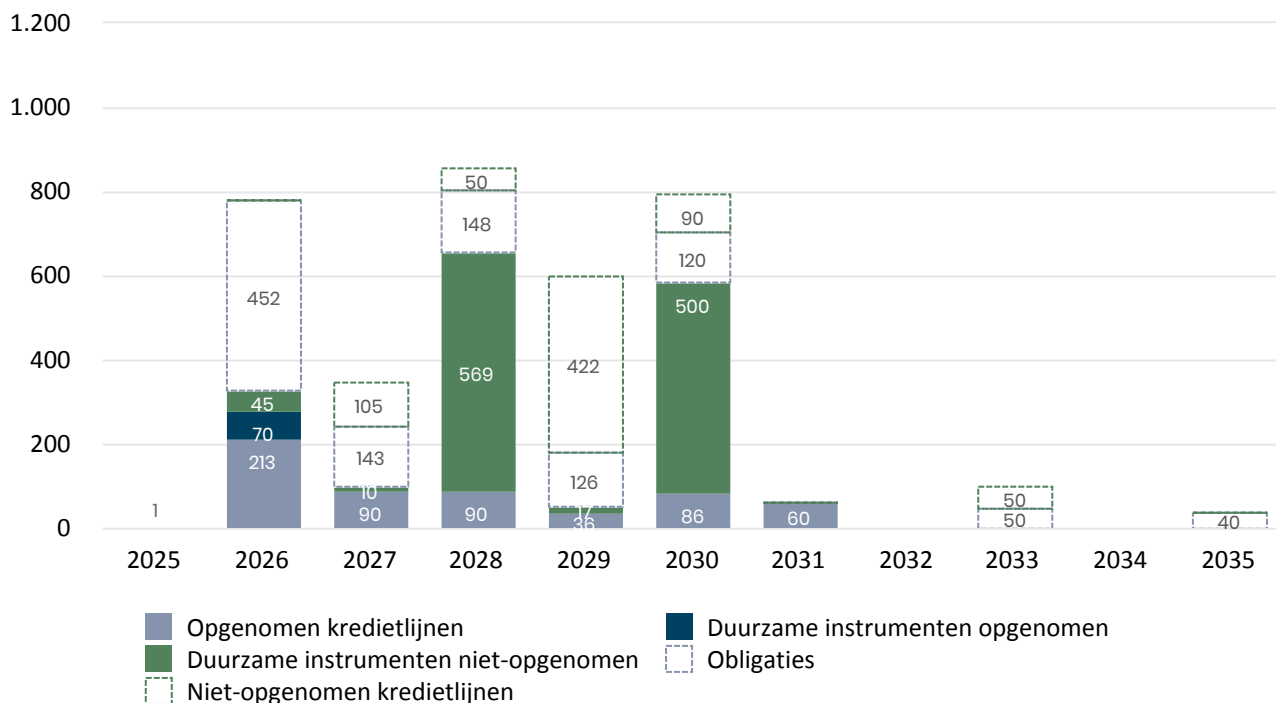
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld bleef stabiel op 4 jaar tussen 31.12.2024 en 31.03.2025. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop tot op heden 3.584 miljoen EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze tot 2035 vervallen, zoals in onderstaande grafiek weergegeven. In dit opzicht werden op 1 miljoen EUR na, alle vervaldagen van 2025 al herfinancierd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen (x 1.000.000 EUR)



7.5. Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, blijft daarentegen zeer laag op 1,4% voor het 1e kwartaal van 2025, d.i. stabiel ten opzichte van het volledige boekjaar 2024 (1,4%), en in lijn met de prognoses¹. De voor 2025 verwachte gemiddelde rentevoet* is ongeveer 1,5%.

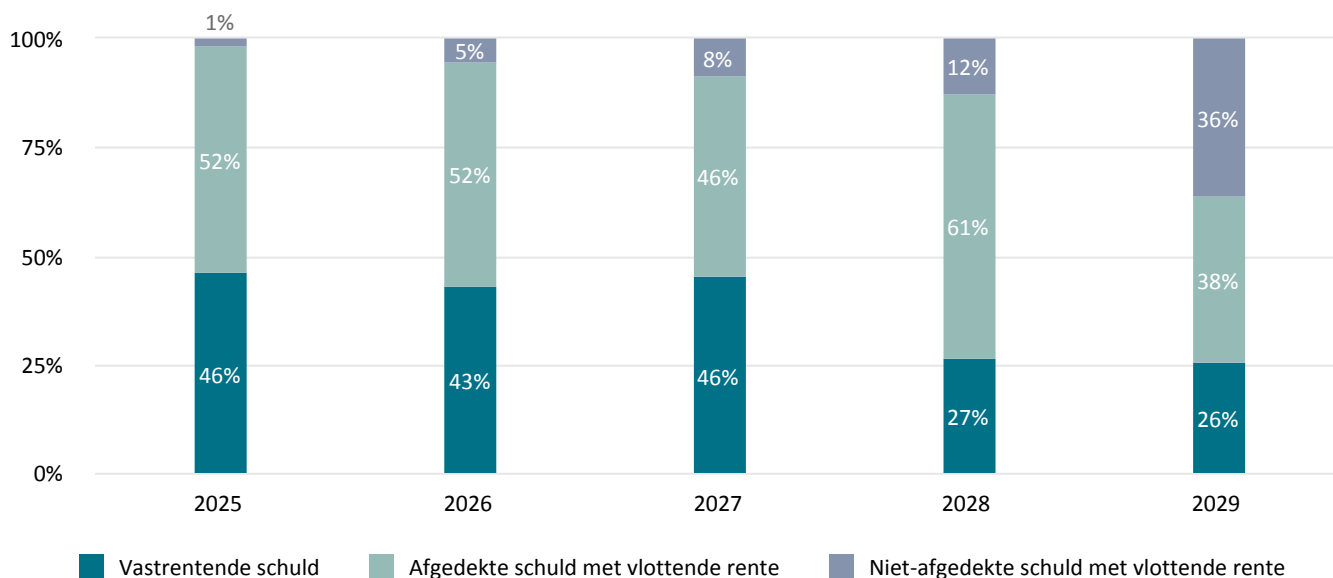
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. Zij voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de groep uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt het elk van de talrijke kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

Heden is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in onderstaande grafiek weergegeven.

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid uit de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2024, gepubliceerd op 11.04.2025.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET



Op 31.03.2025, was het geanticipeerde marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteaftdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot bijna 64% (of meer) tegen eind 2029 op basis van de geraamde schuldhypothese (afdeckingsgraad van 99% eind 2025, 95% eind 2026, 92% eind 2027, 88% eind 2028 en 64% eind 2029). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteaftdekkingen is 4 jaar op 31.03.2025. Daarom zou de gemiddelde rentevoet* geleidelijk moeten stijgen van jaar tot jaar en in 2028 ongeveer 2,2% bereiken. Dit is gebaseerd op de schuldprognoses, de vervaldagkalender van de bestaande financiële instrumenten (vastrentende schulden en afdekkingen) en de rentecurve. Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (die dagelijks schommelt) impliceert dat Cofinimmo onderworpen blijft aan de schommelingen in de markt van de interestvoet op korte termijn. Daarnaast dient genoteerd dat de voorziene en de reële schuld van elkaar kunnen verschillen. Dit zou kunnen leiden tot een verminderde of bijkomende blootstelling aan variaties in de marktrentevoeten. Een gevoeligheidsanalyse is terug te vinden in de risicofactoren 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten' op bladzijde 259 van het universeel registratiedocument 2024 gepubliceerd op 11.04.2025.

7.6. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 25.03.2025 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo-groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. Zijn verslag werd gepubliceerd op 16.04.2025 en toont aan dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

8. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema (x 1.000 EUR)

	31.03.2025	31.03.2024
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	86.657	86.861
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	154	140
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.534	-3.399
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-383	-1.206
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	178	-81
Vastgoedresultaat	84.071	82.315
Technische kosten	-637	-1.458
Commerciële kosten	-981	-1.458
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1.386	-1.955
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	81.067	77.444
Algemene kosten van de vennootschap	-12.449	-12.311
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	68.618	65.133
Financiële inkomsten	2.889	3.295
Netto-interestkosten	-8.845	-9.233
Andere financiële kosten	-278	-323
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-54	-257
Belastingen	-3.242	-2.315
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	59.088	56.300
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	1.696	1.634
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	57.392	54.666
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	2.929	10.609
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	2.929	10.609
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	0
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	2.929	10.609
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.776	7.253
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.590	-45.812
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	587	-4.026
Ander resultaat op de portefeuille	-3.774	-5.451
Resultaat op de portefeuille*	4.179	-48.035
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	236	-236
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	3.943	-47.800
Nettoresultaat	66.195	18.873
Minderheidsbelangen	1.931	1.398
Nettoresultaat - aandeel groep	64.264	17.475

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Aantal aandelen	31.03.2025	31.03.2024
Aantal uitgegeven aandelen	38.096.217	36.765.475
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	38.077.919	36.743.164
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel*	38.077.919	36.743.006

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 88 miljoen EUR, vergeleken met 89 miljoen EUR op 31.03.2024, is dit een daling met -0,5% met name door de variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met ongeveer 3% (+2,9%) tussen 31.03.2024 en 31.03.2025 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 87 miljoen EUR. Dit is stabiel ten opzichte van 31.03.2024, evenals de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* (in lijn met de in februari jl. aangekondigde prognoses¹).

In 2025 genereert enkel nog het gebouw Kolonel Bourg 124 terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (voor een jaarlijks bedrag van circa 0,6 miljoen EUR, lineair gespreid over het boekjaar). Ze zijn in lijn met de prognoses.

Het vastgoedresultaat bedraagt 84 miljoen EUR (tegenover 82 miljoen EUR op 31.03.2024). Dit is een stijging met 2 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de variatie in de huurinkomsten en het effect van de desinvesteringen en opleveringen van afgewerkte projectontwikkelingen. Het is in lijn met de prognoses.

De directe operationele kosten bedragen 3 miljoen EUR (lager dan 5 miljoen EUR op 31.03.2024), voornamelijk als gevolg van de desinvesteringen. Ze zijn in lijn met de prognoses. De algemene kosten bleven stabiel op 12 miljoen EUR en in lijn met de prognoses.

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt daardoor 69 miljoen EUR (tegenover 65 miljoen EUR een jaar eerder) en is in lijn met dan de prognoses. De operationele marge*, gecorrigeerd door het effect van de toepassing van IFRIC 21, bedraagt 84,0% (in lijn met de prognoses en met het op 31.03.2024 bereikte niveau van 82,0%). Ter herinnering: bij toepassing van de IFRIC 21-norm worden belastingen waarvan het gegenereerd effect reeds plaatsvond, op 1 januari in de boekhouding opgenomen en dit voor het hele jaar. Dit is met name het geval voor de onroerende voorheffingen, regionale of gemeentetaksen op kantoorruimtes.

De financiële inkomsten bleven stabiel op 3 miljoen EUR (in lijn met de prognoses) en omvatten voornamelijk vergoedingen van financiële leasings en tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen. De netto-interestkosten (-9 miljoen EUR) zijn stabiel onder invloed van de evolutie van het gemiddelde volume van de schuld en de gemiddelde rentevoet* die in lijn zijn met de prognoses. De gemiddelde rentevoet* blijft daarentegen zeer laag op 1,4%. Hij is stabiel ten opzichte van 31.03.2024 dankzij de bestaande renteafdekkingen en in lijn met de prognoses.

De belastingen bedragen 3 miljoen EUR ten opzichte van 2 miljoen EUR op 31.03.2024. Ze zijn lager dan de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) van 57 miljoen EUR op 31.03.2025. Dit is hoger dan de prognoses en in vergelijking met de gerealiseerde 55 miljoen EUR op 31.03.2024 (hetzij een stijging met 5%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten, gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2024, gepubliceerd op 11.04.2025.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 1,51 EUR (hoger dan de prognoses, in vergelijking met 1,49 EUR op 31.03.2024) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2024. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 36.743.006 naar 38.077.919. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,07 EUR en -0,05 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,12 EUR per aandeel over de eerste drie maanden van het boekjaar 2025.

In het resultaat op financiële instrumenten*, bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' +3 miljoen EUR op 31.03.2025, tegenover +11 miljoen EUR op 31.03.2024. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten die niet-gerealiseerde resultaten ('non cash items') genereert die rechtstreeks opgenomen worden in de resultatenrekening, aangezien Cofinimmo de 'afdekkingsboekhouding' volgens IFRS 9 niet toepast. De curve van de verwachte rentevoeten tussen 31.12.2024 en 31.03.2025 toont een stijging van de verwachte rentevoeten op korte termijn aan die in de resultatenrekening 2025 resulteert in een positieve herwaardering van de in het verleden aangegane financiële instrumenten, terwijl de beweging tussen 31.12.2023 en 31.03.2024 een meer uitgesproken stijging van de rentevoeten aantoonde die in de resultatenrekening 2024 resulteerde in een belangrijkere positieve herwaardering van deze instrumenten.

Binnen het resultaat op de portefeuille*, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa +2 miljoen EUR op 31.03.2025 (tegenover +7 miljoen EUR op 31.03.2024 – dit resultaat wordt berekend op basis van de reële waarde op 31.12.2024 van de tijdens de periode afgestoten activa en de verkregen nettoprijs, d.w.z. na verrekening van eventuele makelaarscommissies, notariskosten en andere bijhorende kosten). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is positief op 31.03.2025 (+6 miljoen EUR tegenover -46 miljoen EUR op 31.03.2024). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie sectie 10) +0,1% voor het 1e kwartaal van 2025. Dit betekent het einde van negen opeenvolgende kwartalen van waardeverlaging die al bij al beperkt was (0,5% in het 4e kwartaal van 2022, 1,7% in 2023 en 1,9% in 2024). Dit resulteert hoofdzakelijk uit:

- een variatie van +0,2% in het zorgvastgoed;
- gecombineerd met een variatie van -0,2% in de kantorensector, die nog slechts 15% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (De negatieve variatie in de kantorensector is voornamelijk te wijten aan een datumeffect - ongeveer 1,5 miljoen EUR - als gevolg van de nadering van de vervaldatum van de huurovereenkomst voor de activa die uitsluitend worden gewaardeerd op basis van een landincidentiewaarde, vermeerderd met de resterende huurgelden.);
- en gedeeltelijk gecompenseerd door de variatie in het vastgoed van distributienetten van +0,2%.

De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -4 miljoen EUR op 31.03.2025 (tegenover -5 miljoen EUR op 31.03.2024), en bevat met name het effect van de toevoegingen aan de consolidatiekring (namelijk het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het nettoactief van de verworven vennootschappen) en de variaties in de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 64 miljoen EUR (hetzij 1,69 EUR per aandeel) op 31.03.2025, tegenover 17 miljoen EUR (hetzij 0,48 EUR per aandeel) op 31.03.2024. Deze stijging (+47 miljoen EUR) is toe te schrijven aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+3 miljoen EUR) gecombineerd met de netto-effecten van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 31.03.2024 en 31.03.2025.

¹ Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

9. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	31.03.2025	31.12.2024
I. Vaste activa	6.304.148	6.303.882
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.786	1.814
C. Vastgoedbeleggingen	6.010.119	5.993.928
D. Andere materiële vaste activa	2.854	2.936
E. Financiële vaste activa	95.565	110.284
F. Vorderingen van financiële leasing	156.246	156.944
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.731	3.732
H. Uitgestelde belastingen	8.730	9.664
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.117	24.579
II. Vlottende activa	162.122	136.165
A. Activa bestemd voor verkoop	12.640	6.400
B. Financiële vlottende activa	10.561	2.066
C. Vorderingen van financiële leasing	4.975	4.542
D. Handelsvorderingen	39.709	38.904
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.145	40.824
F. Kas en kasequivalenten	29.481	25.802
G. Overlopende rekeningen	30.611	17.628
TOTAAL ACTIVA	6.466.270	6.440.048

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2025	31.12.2024
Eigen vermogen	3.680.411	3.614.437
<i>I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	<i>3.599.035</i>	<i>3.534.991</i>
A. Kapitaal	2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies	849.053	849.053
C. Reserves	644.195	580.526
D. Nettoresultaat van het boekjaar	64.264	63.889
<i>II. Minderheidsbelangen</i>	<i>81.376</i>	<i>79.446</i>
Verplichtingen	2.785.859	2.825.611
<i>I. Langlopende verplichtingen</i>	<i>1.867.258</i>	<i>1.854.596</i>
A. Voorzieningen	25.756	25.765
B. Langlopende financiële schulden	1.765.826	1.753.269
a. Kredietinstellingen	615.440	590.186
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.150.386	1.163.082
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.719	19.749
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	57.957	55.813
a. Exit taks	0	0
b. Overige	57.957	55.813
<i>II. Kortlopende verplichtingen</i>	<i>918.601</i>	<i>971.015</i>
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	761.485	834.068
a. Kredietinstellingen	31.985	119.068
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	729.500	715.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	132.409	114.273
a. Exit taks	0	0
b. Overige	132.409	114.273
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	24.706	22.674
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.466.270	6.440.048

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij toepassing van IAS 40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.023 miljoen EUR op 31.03.2025, in vergelijking met 6.000 miljoen EUR op 31.12.2024. De investeringswaarde wordt verkregen door de overdrachtsrechten toe te voegen aan de reële waarde. Op 31.03.2025, bedroeg ze 6.337 miljoen EUR, in vergelijking met 6.314 miljoen EUR op 31.12.2024.

De op 24.04.2025 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 1e kwartaal is gelijkaardig aan de op 24.04.2024 geïnde verhouding.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 26,3% en de participatie in de vier vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' is afkomstig van zeven dochtervennootschappen.

10. Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2025

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers en Catella op basis van de investeringswaarde

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2025	31.12.2024
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.337,1	6.314,4
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-231,7	-274,9
Totaal van de operationele gebouwen	6.105,4	6.039,5
Contractuele huren	354,6	351,1
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,8%	5,8%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	359,9	356,3
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,9%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,5%	98,5%

Op 31.03.2025, omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Wet 85 en Wet 89 (Brussel CBD);
- de projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België en Spanje;
- en de activa bestemd voor verkoop.

¹ De projectontwikkelingen en de activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Gebouwen	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettingsgraad	Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	244.199	53.576	93,7%	57.182
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	4.137	653	100,0%	653
Subtotaal kantoren	248.336	54.229	93,8%	57.835
Zorgvastgoed	1.841.636	265.584	99,4%	267.229
Vastgoed van distributienetten	294.582	34.783	99,9%	34.837
Subtotaal van vastgoedbeleggingen & gebouwen met overgedragen huurvorderingen	2.384.554	354.596	98,5%	359.901
Porjecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	36.715	-	-	-
Grondreserve	-	-	-	-
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	2.421.269	354.596	98,5%	359.901

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2025

In onderstaande tabel moet voor elke rij de 'variatie in de periode' (4e kolom) gelezen worden in combinatie met het 'bedrag' (2e kolom) van de reële waarde. De drie vetgedrukte subtotalen en het rode totaal zijn gewogen gemiddelden voor het boekjaar.

Sector	Reële waarde			Netto- huurresultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	
	Bedrag (x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie van de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	4.626.301	76,8%	0,2%	65.754	62.866	77,5%
België	1.598.280	26,5%	0,0%	22.877	22.914	28,3%
Frankrijk	680.690	11,3%	0,0%	11.191	10.964	13,5%
Nederland	486.670	8,1%	0,9%	7.906	6.822	8,4%
Duitsland	892.380	14,8%	0,1%	12.270	11.633	14,3%
Spanje	428.261	7,1%	0,3%			
Finland	154.400	2,6%	0,1%			
Ierland	99.640	1,7%	0,4%	11.511	10.533	13,0%
Italië	215.160	3,6%	0,2%			
Verenigd Koninkrijk	70.820	1,2%	0,0%			
Kantoren	926.933	15,4%	-0,2%	12.482	10.288	12,7%
Distributienetten²	469.526	7,8%	0,2%	8.575	7.914	9,8%
TOTALE PORTEFEUILE	6.022.759	100,0%	0,1%	86.811	81.067	100,0%

De negatieve variatie in de kantorensector is voornamelijk te wijten aan een datumeffect (ongeveer 1,5 miljoen EUR) als gevolg van de nadering van de vervaldatum van de huurovereenkomst voor de activa die uitsluitend worden gewaardeerd op basis van een landincidentiewaarde, vermeerderd met de resterende huurgelden.

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + FI + IE + IT + UK	Kantoren	Vastgoed van distributie- netten	Totaal
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,6%	5,4%	6,4%	6,8%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,8%	5,1%	5,1%	5,7%	6,4%	5,6%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

² Het aandeel van 7,8% van het vastgoed van distributienetten is als volgt opgesplitst: Pubstone – België 5,0%, Pubstone – Nederland 2,3% en Overige – België 0,5%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

11. Vooruitzichten 2025

11.1. Investeringsprogramma

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers blijft het netto-investeringsbudget voor 2025 dat op 21.02.2025 werd gepubliceerd (en gedetailleerd in het jaarlijks financieel verslag, hetzij ongeveer 170 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 100 miljoen EUR aan desinvesteringen, zodat deze netto-investeringen van ongeveer 70 miljoen EUR een quasi neutraal effect op de schuldgraad) relevant (rekening houdend met de voornaamste risico's en onzekerheden in sectie 14 hierna) .

Onderstaande tabel geeft een detail van de lopende projectontwikkelingen. De drie projecten (in zorgvastgoed en kantoren) die tijdens het 1e kwartaal in Nederland, Spanje en België werden opgeleverd (een investering voor een gecumuleerd bedrag van 57 miljoen EUR, gespreid over de afgelopen jaren) werden niet in onderstaande tabel opgenomen (ten opzichte van deze in het persbericht van 21.02.2025).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum (eerste huur- gelden)	Totaal investe- ringen	Totaal investering en op 31.03.2025	Totaal nog uit te voeren inves- teringen in 2025	Totaal inves- teringen na 2025
		(na werken)		(x 1.000.000 EUR)				
LOPENDE PROJECTONTWIKKELINGEN								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2026	19	14	4	2
Belsele	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum	101	6.900	T4 2025/T3 2026	8	5	2	1
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T3 2026	16	13	2	1
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T3 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Cordoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T1 2026	15	10	5	0
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T3 2025	14	14	0	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T2 2026	25	15	8	2
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T1 2027				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025				
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	12	0	0
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	164	8.100	T3 2025	14	11	3	0
El Cañaveral (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T2 2026	15	12	3	1
SUBTOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN					190	154	29	7
Zorgvastgoed								
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 2 milieuvriendelijke zorgcampussen (nu verwerkt als geassocieerde deelnemingen)	330	27.000	2025-2026	84	13	37	34
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VORDERINGEN					274	167	66	41
FINANCIËLE LEASING EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN								

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven gedetailleerde hypothesen bevestigt Cofinimmo de richtlijn die in het persbericht van 21.02.2025 werd gepubliceerd en die, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep - per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025 voorzagt. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis-effecten van de kapitaalverhoging in 2024 (ongeveer -0,09 EUR per aandeel) en met de in 2024 gerealiseerde en voor 2025 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer -0,36 EUR per aandeel). De voor 2025 verwachte gemiddelde rentevoet* is ongeveer 1,5%.

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad quasi stabiel op ongeveer 43% zijn op 31.12.2025. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald zullen worden).

Deze vooruitzichten laten toe de prognose van een brutodividend (voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026) van 5,20 EUR per aandeel te bevestigen.

Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14). Sectie 8 omvat informatie over de voor 2025 verwachte terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren.

12. Duurzaamheid

De duurzaamheidsaspecten werden opgenomen in het hoofdstuk 'Duurzaamheidsverslag' van het universeel registratiedocument 2024 (vanaf bladzijde 83) dat op 11.04.2025 werd gepubliceerd. In de voorgaande versies (en dit tot in 2023) werd dit hoofdstuk 'ESG-verslag' genoemd. Hieronder staat enkel de meest recente informatie.

12.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

De initiatieven in verband met de klimaatverandering zijn opgenomen in het bovengenoemd universeel registratiedocument.

12.2. Referenties, ratings en certificaten

- In januari 2025 verkreeg een woonzorgcentrum in Finland een BREEAM In-Use-certificaat van het niveau Excellent. Daarnaast ontving in de kantorensector het nieuwe flagship M10, opgeleverd in juli 2024, een BREEAM New Construction-certificaat van het niveau Outstanding in april 2025. Ten slotte verkreeg het gebouw The Gradient, waar de hoofdzetel van Cofinimmo gevestigd is, een ActiveScore Gold-certificaat en werd het het eerste gebouw in België met een ModeScore Gold-certificering. Dit illustreert Cofinimmo's engagement voor actieve en schone mobiliteit;
- In februari 2025 werd Cofinimmo in België en Duitsland 'Great Place to WorkTM'-gecertificeerd. Great Place to WorkTM is de wereldwijde maatstaf op het vlak van bedrijfscultuur, werknemerservaring en leiderschapsgedrag waarvan bewezen is dat ze een hogere omzet dan de markt genereren, de loyaliteit bij de werknemers opbouwen en innovatie aanmoedigen;
- In maart 2025 verbeterde de Sustainability-rating van de groep. De ratings zijn beschikbaar op de website van Cofinimmo (www.Cofinimmo.com/mvo/prestaties-data).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

13. Corporate governance

Op het vlak van corporate governance waakt Cofinimmo erover dat de strengste normen worden toegepast en toets ze voortdurend haar methodes af op de principes, praktijken en vereisten die op dit vlak van kracht zijn. Het corporate governancebeleid van Cofinimmo stemt overeen met de Belgische Code voor corporate governance 2020.

13.1. Gewone algemene vergadering

Op 14.05.2025 om 15.30 uur zal de gewone algemene vergadering plaatsvinden. De agenda en de voorwaarden voor deelname werden op 11.04.2025 gepubliceerd.

13.2. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel neemt de aandeelhouders van Cofinimmo op die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met een gewijzigde situatie ten opzichte van deze op 25.12.2024. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,53%
Cofinimmo-groep	0,05%
Overige <5%	94,42%
TOTAAL	100,00%

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 258 tot 263 van het universeel registratiedocument 2024, gepubliceerd op 11.04.2025 relevant blijven voor het boekjaar 2025.

Anderzijds, bevatten de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geen toelichting meer over de marktomstandigheden. Bepaalde deskundigen vermelden in hun verslag echter nog wel een algemene commentaar omtrent de huidige volatiliteit van de markten en de geopolitieke spanningen of benadrukken het belang van de waarderingsdatum.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

15. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Gewone algemene vergadering voor 2024	14.05.2025
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2024 ¹	
Coupon	N°40
Datum coupononthechting (Ex-date) ²	19.05.2025
Registratiedatum (Record date) ³	20.05.2025
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 22.05.2025
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2025	25.07.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2025	24.10.2025 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2025	20.02.2026 (vóór beurs)

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.

² Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

³ Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

16. Bijlagen

16.1. Bijlage 1: Globaal geconsolideerd resultaat - Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	31.03.2025	31.03.2024
I. Huurinkomsten	86.652	86.970
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	154	140
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-109
Nettohuurresultaat	86.811	87.001
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	130	59
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23.498	24.229
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	47	-140
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26.416	-28.834
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
Vastgoedresultaat	84.071	82.315
IX. Technische kosten	-637	-1.458
X. Commerciële kosten	-981	-1.458
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.386	-1.955
XII. Beheerkosten vastgoed	-8.715	-8.618
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-11.719	-13.489
Operationeel vastgoedresultaat	72.353	68.826
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.735	-3.693
XV. Andere operationele inkomsten en kosten	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	68.618	65.133
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.776	7.253
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.590	-45.812
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-3.774	-5.451
Operationeel resultaat	72.210	21.124
XX. Financiële inkomsten	2.889	3.295
XXI. Netto-interestkosten	-8.845	-9.233
XXII. Andere financiële kosten	-278	-323
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	2.929	10.609
Financieel resultaat	-3.305	4.349
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	533	-4.284
Resultaat vóór belastingen	69.437	21.189
XXV. Vennootschapsbelasting	-3.242	-2.315
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-3.242	-2.315
NETTORESULTAAT	66.195	18.873
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1.931	1.398
Aandeelhouders van de moeder vennootschap	64.264	17.475

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	31.03.2025	31.03.2024
I. Nettoresultaat	66.195	18.873
II. Overige elementen van het globaal resultaat	-178	328
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald onder IFRS	0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-178	328
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'	0	0
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
H. Overige elementen van het 'globaal resultaat' na belasting	0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)	66.017	19.201
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1.931	1.398
Aandeelhouders van de moederverenootschap	64.086	17.803

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.04.2025, 07:30 CET

Voor meer informatie:

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tel. : +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tel. : +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

Over Cofinimmo :

Al meer dan 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 6,0 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 4,6 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 150 te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het REIT-stelsel in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Spanje (SOCIMI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische toezichthouder.



www.cofinimmo.com

Volg ons op :

