

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven ('Alternative Performance Measures' - APM) toegepast door Cofinimmo op 30.09.2025

Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*

Definitie: Huur, verminderd met huurkortingen, huurvoordelen toegestaan aan de huurders en huurlasten, en verhoogd met de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Gebruik: Meten van de huurinkomsten, na aftrek de huurkortingen, huurvoordelen, verbrekingsvergoedingen en andere huurlasten.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	265.253	268.258
Huurkortingen	-4.272	-4.646
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-632	-530
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	100	67
I. Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	260.449	263.149
III. Met verhuur verbonden kosten	-4	-345
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (analytisch schema)	260.446	262.804

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.

Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures of 'APM') in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 5 oktober 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/investeersders/verslagen-presentaties – 'Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven op 30.09.2025'). De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*

Definitie: Door de eigenaar gedragen belastingen op gebouwen in renovatie en dus niet doorfactureerbaar aan huurders.

Gebruik: Meten van belastingen voor gebouwen in renovatie.

Analytisch schema (x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-3.088	-4.645
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-212	-972
Totaal	-3.300	-5.618

Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	34.029	38.379
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-37.329	-43.997
Totaal	-3.300	-5.618

Kosten voor wederinstandstelling, min de vergoedingen voor huurschade*

Definitie: Kosten voor wederinstandstelling 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 wederinstandstelling van de huoppervlakken na het vertrek van huurders, na aftrek van de vergoedingen voor huurschade ontvangen van deze huurders.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	388	194
VI. Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	133	-304
Kosten voor wederinstandstelling, min de vergoedingen voor huurschade* (analytisch schema)	521	-111

Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*

Definitie: Nettoresultaat – aandeel groep met uitsluiting van het resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep en van het resultaat op de portefeuille – aandeel groep.

Gebruik: Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de kosten voor herstructurering van financiële instrumenten, en (iii) de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op de portefeuille, of meten van het resultaat dat direct wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Detail van de berekening op 30.09.2025: zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van het persbericht.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*

Definitie: Impact van het opnemen in de resultatenrekeningen van de rente-afdekkingsinstrumenten 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)	30.09.2025	30.09.2024
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Overige	0	0
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0

Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*

Definitie: Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten, vermeerderd met de herstructureringskosten van de financiële instrumenten en het aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van niet-gerealiseerd winst en verlies in verband met financiële instrumenten, alsook van de kosten verbonden aan hun herstructurering.

Detail van de berekening op 30.09.2025: 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, vermeerderd met het aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en andere elementen met betrekking tot de portefeuille, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de portefeuille, op basis van de laatste waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Detail van de berekening op 30.09.2025: zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van het persbericht.

Resultaten per aandeel

Definitie: Resultaten (nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*, resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*, resultaat op de portefeuille – aandeel groep*) gedeeld door het gemiddeld aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van het resultaat per aandeel en vergelijking met het uitgekeerde dividend per aandeel mogelijk maken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

	30.09.2025	30.09.2024
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	185.887	182.237
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	38.080.029	37.337.534
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	4,88	4,88

	30.09.2025	30.09.2024
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-12.414	-25.364
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	38.080.029	37.337.534
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	-0,33	-0,68

	30.09.2025	30.09.2024
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-3.284	-115.040
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	38.080.029	37.337.534
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	-0,09	-3,08

Netto-actief per aandeel*

Definitie: Boekwaarde van het aandeel op basis van de IFRS-rekeningen, die rekening houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Bedrag van het eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervernootschap, gedeeld door het aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de vergelijking met de beurswaarde ervan mogelijk maken.

	30.09.2025	31.12.2024
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervernootschap (x 1.000 EUR)	3.467.736	3.534.991
Aantal aandelen in omloop	38.082.769	38.077.919
Netto-actief per aandeel* (in EUR/aandeel)	91,06	92,84

Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*

Definitie: Variatie van jaar tot jaar in de brutohuurinkomsten, uitgedrukt in percentage, de variaties gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter (grote renovaties, verwervingen en verkopen) tijdens de periode niet inbegrepen.

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

(x 1.000 EUR)	
Brutohuurinkomsten op 30.09.2024 met vergelijkbare perimeter	252.002
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter	6.888
Brutohuurinkomsten op 30.09.2025 met vergelijkbare perimeter	258.890
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*	2,7%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

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, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van de impact van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist reeds op 1 januari worden geboekt en dit voor het volledige jaar), gedeeld door de gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer in de loop van de periode, rekening houdend met de toevoegingen en onttrekkingen aan de perimeter.

Gebruik: Meten van het niveau van de operationele kosten ten opzichte van de gemiddelde waarde van de vastgoedportefeuille in beheer.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Rechtstreekse vastgoedkosten	8.626	8.530
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening</i>	8.878	8.842
- <i>Effect IFRIC 21</i>	-252	-312
Algemene kosten van de vennootschap	32.515	33.605
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Beheerkosten vastgoed en algemene kosten van de vennootschap volgens de resultatenrekening</i>	35.700	33.925
- <i>Effect IFRIC 21</i>	-348	-320
- <i>Eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica</i>	-2.837	-
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	41.141	42.134
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	54.855	56.179
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.154.321	6.279.369
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*	0,89%	0,89%

Operationele marge*

Definitie: Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) gedeeld door het vastgoedresultaat, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van de impact van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist reeds op 1 januari worden geboekt en dit voor het volledige jaar.

Gebruik: Evalueren van het vermogen van de onderneming 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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Vastgoedresultaat	258.582	258.158
Waarvan:		
- Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening	258.130	257.495
- Effect IFRIC 21	452	663
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	217.441	216.023
Waarvan:		
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening	213.552	214.728
- Effect IFRIC 21	1.052	1.296
- Eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica	2.837	-
Operationele marge*	84,1%	83,7%

Gemiddelde rentevoet*

Definitie: 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 lopende periode. De teller stemt overeen met de geannualiseerde nettorentelasten zoals opgenomen in de resultatenrekeningen. De noemer stemt overeen met de gemiddelde schuld berekend over de lopende periode naargelang de dagelijkse opnames op de verschillende leningen (bankleningen, obligatieleningen, handelspapier ...).

Gebruik: Meten van de gemiddelde rente van de schuld en een analyse van de evolutie ervan door de jaren heen mogelijk maken.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	37.024	39.532
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.559.892	2.726.401
Gemiddelde rentevoet*	1,4%	1,4%

Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*

Definitie: Vastgoedresultaat na aftrek van de rechtstreekse vastgoedkosten (technische en commerciële kosten, en kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen).

Gebruik: Meten van het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Vastgoedresultaat	258.130	257.495
IX. Technische kosten	-3.749	-2.915
X. Commerciële kosten	-2.977	-3.171
XI. Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-2.151	-2.756
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	249.252	248.653

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Pay-out ratio*

Definitie: Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

Gebruik: Meten van het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden. Deze ratio wordt alleen berekend aan het einde van het boekjaar op basis van gegevens over het hele jaar.

(EUR/aandeel)	30.09.2025	31.12.2024
Dividend per aandeel	N/A	6,20
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel	N/A	6,50
Pay-out ratio*	N/A	95%

Detail van de EPRA prestatimaatstaven gebruikt door Cofinimmo op 30.09.2025

Cofinimmo volgt de tendens naar een gestandaardiseerde rapportering om de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren en stelt de beleggers de meeste maatstaven ter beschikking die berekend zijn volgens de aanbevelingen van EPRA. De volgende maatstaven worden beschouwd als APM: EPRA Resultaat, EPRA Verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA nettoinitieel rendement (NIR), EPRA aangepast NIR, EPRA huurleegstand, EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen), EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) en EPRA LTV. De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen op de website van Cofinimmo worden geraadpleegd (www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties - 'Detail van de berekening van de EPRA Key Performance Indicatoren op 30.09.2025').