

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.07.2025, 07:30 CET

Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven ('Alternative Performance Measures' - APM) toegepast door Cofinimmo op 30.06.2025

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)	30.06.2025	30.06.2024
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	176.579	177.928
Huurkortingen	-2.852	-3.084
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-425	-338
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	100	0
I. Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	173.402	174.506
III. Met verhuur verbonden kosten	15	-187
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (analytisch schema)	173.417	174.318

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: Meten van belastingen voor gebouwen in renovatie.

Analytisch schema (x 1.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.795	-3.938
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-341	-994
Totaal	-3.136	-4.933

Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	28.300	33.046
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-31.435	-37.979
Totaal	-3.136	-4.933

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.07.2025, 07:30 CET

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 huuropervlakken na het vertrek van huurders, na aftrek van de vergoedingen voor huurschade ontvangen van deze huurders.

(x 1.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	283	286
VI. Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	27	-296
Kosten voor wederinstandstelling, min de vergoedingen voor huurschade* (analytisch schema)	310	-10

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 30.06.2025: zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst van het persbericht.

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)	30.06.2025	30.06.2024
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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.07.2025, 07:30 CET

Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*

Definitie: Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten, vermeerderd met de herstructurerings-kosten 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 30.06.2025: 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 30.06.2025: 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.

	30.06.2025	30.06.2024
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	121.598	118.783
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	38.078.629	36.963.274
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	3,19	3,21

	30.06.2025	30.06.2024
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-11.722	17.779
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	38.078.629	36.963.274
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	-0,31	0,48

	30.06.2025	30.06.2024
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	2.367	-94.457
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	38.078.629	36.963.274
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	0,06	-2,56

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.07.2025, 07:30 CET

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 moeder vennootschap, 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.

	30.06.2025	31.12.2024
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (x 1.000 EUR)	3.410.292	3.534.991
Aantal aandelen in omloop	38.082.769	38.077.919
Netto-actief per aandeel* (in EUR/aandeel)	89,55	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 30.06.2024 met vergelijkbare perimeter	167.735
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter	4.718
Brutohuurinkomsten op 30.06.2025 met vergelijkbare perimeter	172.453
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*	2,8%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.07.2025, 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)	30.06.2025	30.06.2024
Rechtstreekse vastgoedkosten	5.150	6.361
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening</i>	5.637	7.010
- <i>Effect IFRIC 21</i>	-488	-650
Algemene kosten van de vennootschap	22.623	22.432
<i>Waarvan:</i>		
- <i>Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening</i>	23.319	23.080
- <i>Effect IFRIC 21</i>	-696	-648
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	27.773	28.792
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	55.546	57.585
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.136.535	6.302.841
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*	0,91%	0,91%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.07.2025, 07:30 CET

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.

(x 1.000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
Vastgoedresultaat	171.830	170.946
Waarvan:		
- Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening	170.900	169.655
- Effect IFRIC 21	930	1.291
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	144.057	142.154
Waarvan:		
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening	141.943	139.565
- Effect IFRIC 21	2.114	2.589
Operationele marge*	83,8%	83,2%

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)	30.06.2025	31.12.2024
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	36.433	39.532
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.535.561	2.726.401
Gemiddelde rentevoet*	1,4%	1,4%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.07.2025, 07:30 CET

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)	30.06.2025	30.06.2024
Vastgoedresultaat	170.900	169.655
IX. Technische kosten	-1.643	-2.399
X. Commerciële kosten	-2.092	-2.059
XI. Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-1.902	-2.552
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	165.263	162.645

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)	30.06.2025	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 prestatie maatstaven gebruikt door Cofinimmo op 30.06.2025

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 30.06.2025').