

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures - APM) utilisés par Cofinimmo au 30.09.2025

Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location*

Définition : Loyers, diminués des gratuités locatives, des concessions accordées aux locataires et des charges relatives à la location, et augmentés des indemnités de rupture anticipée de bail.

Utilité : Mesurer les revenus locatifs, nets des gratuités, concessions, indemnités de rupture et autres charges relatives à la location.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Loyers (revenus locatifs bruts)	265.253	268.258
Gratuités locatives	-4.272	-4.646
Concessions accordées aux locataires	-632	-530
Indemnités de rupture anticipée de bail	100	67
I. Revenus locatifs (schéma arrêté royal du 13.07.2014)	260.449	263.149
III. Charges relatives à la location	-4	-345
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location* (schéma analytique)	260.446	262.804

Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*

Définition : Différence entre les charges locatives et taxes exposées par le propriétaire et la récupération des charges locatives et taxes assumées par le locataire sur les immeubles loués.

Utilité : Mesurer les charges locatives et taxes sur les immeubles loués non refacturées aux locataires.

* Cofinimmo utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (Alternative Performance Measures ou 'APM') au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans le communiqué de presse y relatif, consultable sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations - «Détail de calcul des Indicateurs Alternatifs de Performance au 30.09.2025 »). Les définitions des APM peuvent être différentes de celles d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*

Définition : Taxes exposées par le propriétaire sur les immeubles en rénovation, et dès lors non refacturables à des locataires.

Utilité : Mesurer les taxes se rapportant aux immeubles en rénovation.

Schéma analytique (x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués*	-3.088	-4.645
Taxes non récupérées sur immeubles en rénovation*	-212	-972
Total	-3.300	-5.618

Schéma arrêté royal du 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
V. Récupération de charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	34.029	38.379
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-37.329	-43.997
Total	-3.300	-5.618

Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs*

Définition : Frais de remise en état assumés par le propriétaire au terme du bail, nets des indemnités pour dégâts locatifs perçus.

Utilité : Mesurer les frais de remise en état des surfaces locatives suite au départ de locataires, net des indemnités pour dégâts locatifs perçus de ces locataires.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
IV. Récupération de charges immobilières	388	194
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	133	-304
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs* (schéma analytique)	521	-111

Résultat net des activités clés – part du groupe*

Définition : Résultat net – part du groupe à l'exclusion du résultat sur instruments financiers – part du groupe et du résultat sur portefeuille – part du groupe.

Utilité : Mesurer le résultat des activités opérationnelles stratégiques, en excluant (i) la variation de juste valeur des instruments financiers, (ii) le coût de la restructuration d'instruments financiers, et (iii) les gains ou pertes réalisés ou non sur le portefeuille, soit mesurer le résultat impacté directement par la gestion immobilière et financière de la société, en excluant les impacts relatifs à la volatilité des marchés immobiliers et financiers.

Détail de calcul au 30.09.2025 : voir compte de résultats - schéma analytique dans le corps du communiqué de presse.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Frais de restructuration des instruments financiers*

Définition : Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture de taux d'intérêt pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin, ainsi que du résultat lié à la vente d'instruments de couverture.

Utilité : Mesurer l'impact sur le résultat de la période de la restructuration des instruments financiers.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	0	0
Autres	0	0
Frais de restructuration des instruments financiers*	0	0

Résultat sur instruments financiers – part du groupe*

Définition : Variation de juste valeur des instruments financiers, augmentée des frais de restructuration des instruments financiers et de la quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises, et diminuée des intérêts minoritaires se rapportant aux éléments énumérés ci-dessus.

Utilité : Mesurer les gains et pertes non réalisés liés aux instruments financiers, ainsi que les frais liés à leur restructuration.

Détail de calcul au 30.09.2025 : voir compte de résultats - schéma analytique dans le corps du communiqué de presse.

Résultat sur portefeuille – part du groupe*

Définition : Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers, augmenté/diminué de la variation de juste valeur des immeubles de placement, augmenté de la quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises et d'autres éléments relatifs au portefeuille, et diminué des intérêts minoritaires se rapportant aux éléments énumérés ci-dessus.

Utilité : Mesurer les gains et pertes réalisés et non réalisés liés au portefeuille, sur base de la dernière valorisation des experts évaluateurs indépendants.

Détail de calcul au 30.09.2025 : voir compte de résultats - schéma analytique dans le corps du communiqué de presse.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Résultats par action

Définition : Résultats (résultat net des activités clés – part du groupe*, résultat sur instruments financiers – part du groupe*, résultat sur portefeuille – part du groupe*) divisés par le nombre moyen d’actions en circulation.

Utilité : Mesurer les résultats par l’action et permettre la comparaison avec le dividende versé par action.

	30.09.2025	30.09.2024
Résultat net des activités clés – part du groupe* (x 1.000 EUR)	185.887	182.237
Nombre moyen d’actions en circulation	38.080.029	37.337.534
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action*	4,88	4,88

	30.09.2025	30.09.2024
Résultat sur instruments financiers – part du groupe* (x 1.000 EUR)	-12.414	-25.364
Nombre moyen d’actions en circulation	38.080.029	37.337.534
Résultat sur instruments financiers – part du groupe – par action*	-0,33	-0,68

	30.09.2025	30.09.2024
Résultat sur portefeuille – part du groupe* (x 1.000 EUR)	-3.284	-115.040
Nombre moyen d’actions en circulation	38.080.029	37.337.534
Résultat sur portefeuille – part du groupe – par action*	-0,09	-3,08

Actif net par action*

Définition : Valeur comptable de l’action sur base des comptes IFRS, qui tiennent compte de la juste valeur des immeubles de placement. Montant des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère, divisé par le nombre d’actions en circulation.

Utilité : Mesurer la valeur de l’action sur base de la juste valeur des immeubles de placement et permettre la comparaison avec sa valeur boursière.

	30.09.2025	31.12.2024
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (x 1.000 EUR)	3.467.736	3.534.991
Nombre d’actions en circulation	38.082.769	38.077.919
Actif net par action* (en EUR/action)	91,06	92,84

Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*

Définition : Variation d’une année à l’autre, exprimée en pourcentage, des revenus locatifs bruts, en excluant les variations liées aux changements de périmètre (rénovations majeures, acquisitions et ventes) intervenus au cours de la période.

Utilité : Identifier les variations de revenus locatifs bruts qui ne résultent pas de rénovations majeures, d’acquisitions ou de ventes.

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

(x 1.000 EUR)	
Revenus locatifs bruts au 30.09.2024 à périmètre comparable	252.002
À inclure :	
Variations non liées aux changements de périmètre	6.888
Revenus locatifs bruts au 30.09.2025 à périmètre comparable	258.890
Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant (like-for-like)*	2,7%

Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion*

Définition : Charges d'exploitation directes et indirectes (frais directs des immeubles, frais de gestion immobilière et frais généraux de la société, corrigés aux 1^{er}, 2^e et 3^e trimestres de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, qui stipule que les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière), divisées par la valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période, compte tenu des entrées et des sorties de périmètre.

Utilité : Mesurer le niveau des charges d'exploitation par rapport à la valeur moyenne du patrimoine immobilier sous gestion.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Frais directs des immeubles	8.626	8.530
Dont :		
- Frais directs des immeubles selon le compte de résultats	8.878	8.842
- Effet IFRIC 21	-252	-312
Frais généraux de la société	32.515	33.605
Dont :		
- Frais de gestion immobilière et frais généraux de la société selon le compte de résultats	35.700	33.925
- Effet IFRIC 21	-348	-320
- Effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica	-2.837	-
Charges d'exploitation directes et indirectes	41.141	42.134
Charges d'exploitation directes et indirectes, annualisées	54.855	56.179
Valeur moyenne du portefeuille sous gestion au cours de la période	6.154.321	6.279.369
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine sous gestion*	0,89%	0,89%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Marge d'exploitation*

Définition : Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) divisé par le résultat immobilier, corrigé aux 1^{er}, 2^e et 3^e trimestres de l'effet de l'application de la norme IFRIC 21, qui stipule que les taxes dont le fait générateur s'est déjà produit, sont comptabilisées au 1^{er} janvier, et ce, pour l'année entière.

Utilité : Évaluer la capacité de l'entreprise à générer des profits à partir de sa seule activité opérationnelle, sans tenir compte du résultat financier, des impôts et du résultat sur portefeuille.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Résultat immobilier	258.582	258.158
Dont :		
- Résultat immobilier selon le compte de résultats	258.130	257.495
- Effet IFRIC 21	452	663
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	217.441	216.023
Dont :		
- Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) selon le compte de résultats	213.552	214.728
- Effet IFRIC 21	1.052	1.296
- Effets non récurrents induits par le projet de regroupement avec Aedifica	2.837	-
Marge d'exploitation*	84,1%	83,7%

Coût moyen de la dette*

Définition : Taux d'intérêt moyen de la dette, obtenu en divisant les charges d'intérêts comptabilisées par le groupe sur les différents emprunts (sur base annuelle) par la dette moyenne pondérée de la période en cours. Le numérateur correspond aux charges d'intérêts nettes telles que reprises dans les comptes de résultat, annualisées. Le dénominateur correspond à la dette moyenne calculée sur la période en cours en fonction des tirages journaliers sur les différents emprunts (bancaires, obligataires, billets de trésorerie, ...).

Utilité : Mesurer le taux d'intérêt moyen de la dette et permettre une analyse de son évolution dans le temps.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Charges d'intérêts comptabilisées par le groupe, annualisées	37.024	39.532
Dette moyenne pondérée au cours de la période	2.559.892	2.726.401
Coût moyen de la dette*	1,4%	1,4%

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

Bruxelles, 24.10.2025, 07:30 CET

Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*

Définition : Résultat immobilier diminué des charges immobilières directes (frais techniques, frais commerciaux et charges et taxes sur immeubles non loués).

Utilité : Mesurer le résultat d'exploitation des immeubles après les charges immobilières directes, mais avant les frais de gestion immobilière et les frais généraux de la société.

(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Résultat immobilier	258.130	257.495
IX. Frais techniques	-3.749	-2.915
X. Frais commerciaux	-2.977	-3.171
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2.151	-2.756
Résultat d'exploitation des immeubles après charges immobilières directes*	249.252	248.653

Pay-out ratio*

Définition : Pourcentage du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes.

Utilité : Mesurer la quote-part du résultat net des activités clés – part du groupe – par action distribué sous forme de dividendes. Ce ratio ne se calcule qu'en fin d'exercice sur base des données pour l'exercice complet.

(EUR/action)	30.09.2025	31.12.2024
Dividende par action	N/A	6,20
Résultat net des activités clés – part du groupe – par action	N/A	6,50
Pay-out ratio*	N/A	95%

Détail des indicateurs de performance EPRA utilisés par Cofinimmo au 30.09.2025

Cofinimmo s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les indicateurs suivants sont considérés comme APM : EPRA Résultat, EPRA Résultat dilué, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA Rendement Initial Net (RIN), EPRA RIN Ajusté, EPRA Taux de vacance locative, EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus), EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) et EPRA LTV. Leur définition et le détail de leur calcul sont consultables sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investisseurs/rapports-présentations – « Détail de calcul des Indicateurs de Performance EPRA au 30.09.2025 »).