

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Kwartaalinformatie

3^e kwartaal 2025

Hogere resultaten dan de prognoses en rotatieplan van activa op schema

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

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) stijgt met 2,0% tot 186 miljoen EUR, hoger dan de prognoses
- Nettoresultaat – aandeel groep: 170 miljoen EUR, een stijging met 128 miljoen EUR
- Prognose van EPRA Earnings Per Share* voor 2025 van minstens 6,20 EUR per aandeel, exclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica, bevestigd
- Bevestiging van de prognose voor het brutodividend van 5,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026

Uitstekende operationele prestaties

- 265 miljoen EUR aan brutohuurinkomsten (een stijging met ongeveer 3% bij ongewijzigde portefeuille*)
- Hoge bezettingsgraad: 98,6%
- Zeer lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Solide financiële structuur

- Schuldgraad: 43,4%, reeds in lijn met de prognose voor het einde van het jaar
- 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, met een perspectief op verbetering gepubliceerd op 04.06.2025)
- 988 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen die bij nieuwe opportuniteiten kunnen ingezet worden
- 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep (6,0 miljard EUR) geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Kantorenportefeuille van 923 miljoen EUR (15%) en grotendeels geheroriënteerd naar de beste wijk van het Central Business District in Brussel
- Waardering van de geconsolideerde portefeuille gestabiliseerd sinds het begin van het boekjaar
- Bruto-investeringen: 66 miljoen EUR
- Desinvesteringen: 75 miljoen EUR reeds voltooid op 30.09.2025, hetzij 75% van de desinvesteringsdoelstelling voor 2025, en circa 80%, met inbegrip van de dossiers die in oktober werden afgerond en deze die reeds ondertekend zijn en waarvan de closing tegen het einde van dit boekjaar verwacht wordt
- Vier voorlopige opleveringen in de eerste drie kwartalen volgend op een investering voor een gecumuleerd bedrag van 70 miljoen EUR gespreid over de laatste jaren

Duurzaamheid

- Zeven BREEAM-certificaten verkregen in de zorgvastgoedsector in Finland, Spanje en Duitsland, maar ook in de kantorensector
- EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award voor het 12e jaar op rij
- Hernieuwing van verschillende andere labels

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Een solide financiële structuur, een schuldgraad die reeds in lijn is met onze doelstellingen van het jaareinde dankzij ons rotatieplan van activa, en operationele prestaties die beter zijn dan de prognoses: allemaal troeven waardoor wij met vertrouwen het laatste kwartaal van het boekjaar kunnen ingaan en de mogelijke combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod, die momenteel onderwerp is van een dossier bij de Belgische Mededingingsautoriteit, verder kunnen voorbereiden.”*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

**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/investeerders/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

1.	Samenvatting van de activiteit	4
2.	Geconsolideerde kerncijfers	7
2.1.	Algemene gegevens	7
2.2.	Gegevens per aandeel – aandeel groep	8
2.3.	Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	9
3.	Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	10
4.	Voornaamste gebeurtenissen in het 3e kwartaal van 2025	12
4.1.	Zorgvastgoed in België	12
4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	12
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland	13
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	13
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje	13
4.6.	Zorgvastgoed in Finland	14
4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	15
4.8.	Zorgvastgoed in Italië	15
4.9.	Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	15
4.10.	Vastgoed van distributienetten	15
4.11.	Publiek-private samenwerkingen	16
4.12.	Kantoren	16
5.	Gebeurtenissen na 30.09.2025	16
5.1.	Zorgvastgoed in Frankrijk	16
6.	Operationele resultaten	17
6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	17
6.2.	Belangrijkste huurders	18
6.3.	Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	19
6.4.	Looptijd van de portefeuille	19
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	20
7.	Beheer van de financiële middelen	20
7.1.	Financieringsactiviteiten sinds 01.07.2025	21
7.2.	Beschikbare middelen	21
7.3.	Geconsolideerde schuldgraad	21
7.4.	Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	21
7.5.	Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking	22
7.6.	Financiële rating	23
8.	Verkorte globaal geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema (x 1.000 EUR)	24
9.	Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	28
10.	Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2025	30
11.	Vooruitzichten 2025	33
11.1.	Investeringsprogramma	33
11.2.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel	36
12.	Duurzaamheid	37
12.1.	Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	37
12.2.	Referenties, ratings en certificaten	37
13.	Corporate governance	37
13.1.	Mogelijke combinatie met Aedifica	37
13.2.	Aandeelhoudersstructuur	38
14.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	38
15.	Agenda van de aandeelhouder	39
16.	Bijlagen	40
16.1.	Bijlage 1: Verkort globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal - Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	40
16.2.	Bijlage 2: Verkorte geconsolideerde balans per kwartaal (x 1.000 EUR)	42

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 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 het 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.

Na moeilijke jaren heeft het Europees zorgvastgoed in het algemeen zich in de eerste drie kwartalen onderscheiden op de beurs (met name onder invloed van de heropleving van de M&A-activiteit in het Verenigd Koninkrijk), wat nog meer geldt voor Cofinimmo in het bijzonder. Drie periodes worden onderscheiden:

- De aanpassing van de prognose van het dividend 2025, betaalbaar in 2026, die op 21 februari (vóór beurs) werd aangekondigd, werd gunstig onthaald door de markten, met een koersstijging van 8% tussen de sluiting op 20 februari en die op 2 april;
- Vervolgens presteerde de koers ook goed na de aankondiging van 'Liberation Day' door president Trump (zorgvastgoed wordt niet rechtstreeks beïnvloed door de invoerheffingen), met een stijging van 13% tussen de slotkoers van 2 april en die van 29 april;
- Ten slotte versnelde de koers vanaf 30 april en de daaropvolgende dagen om zich te stabiliseren op een niveau dat een weerspiegeling is van de mogelijke combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod (zie de persberichten van 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025 en 30.09.2025). De beurskoers op 30.09.2025 bedroeg 73,80 EUR, een stijging van 10% sinds 29 april;
- Gecumuleerd over de eerste drie kwartalen bedroeg het totale brutorendement voor de aandeelhouder daarmee 44%.

Tijdens de eerste negen maanden heeft Cofinimmo investeringen gerealiseerd (voor 66 miljoen EUR), voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Hierdoor konden drie projectontwikkelingen in Nederland en Spanje opgeleverd worden. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva op 30.09.2025 (4,6 miljard EUR) 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,0 miljard EUR bedraagt. De kantorensector met een waarde van 923 miljoen EUR (of 15% van de geconsolideerde portefeuille) werd grotendeels geheroriënteerd naar de beste wijk van het Central Business District (CBD) in Brussel (die nu ongeveer driekwart van de kantorenportefeuille 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) dat ideaal gelegen is, nu een energieprestatie heeft die de huidige wettelijke vereisten ruimschoots overtreft en voor 18 jaar verhuurd is aan de overheid (Vlaamse Gemeenschap). De vier voorlopige opleveringen (in zorgvastgoed en in kantoren) volgen op een investering voor een gecumuleerd bedrag van 70 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 75 miljoen EUR, wat voor 0,7% bijdraagt aan de vermindering van de schuldgraad tussen eind 2024 en 30.09.2025. De desinvesteringen die op 30.09.2025 reeds voltooid werden vertegenwoordigen 75% van de desinvesteringsdoelstelling voor 2025, en circa 80%, met inbegrip van de dossiers die in oktober werden afgerond en diegene die reeds ondertekend zijn en waarvan de closing tegen het einde van dit boekjaar verwacht wordt.

Bijgevolg heeft Cofinimmo tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar voor 9 miljoen EUR aan nettodesinvesteringen 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. Meerdere voordien reeds toegekende labels (Equileap, Sustainalytics,

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

GRESB, ISS ESG, S&P Global CSA) werden hernieuwd. Bovendien behaalde Cofinimmo zeven nieuwe BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed in Finland, Spanje en Duitsland, maar ook in de kantorensector (voor het nieuwe flagship M10). De 'Great Place to WorkTM'-certificering werd in België en Duitsland hernieuwd. De groep steeg ook in de lijst van de 600 Europe's Climate Leaders 2025 van de Financial Times. Cofinimmo breidde anderzijds met succes het toepassingsgebied van de milieucertificering ISO 14001 in 2025 uit tot haar Spaanse activiteiten. Ten slotte kon de vennootschap zich eveneens voor het twaalfde jaar op rij onderscheiden met de toekenning van een nieuwe Gold Award voor de toepassing van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations.

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens de 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 werden alle vervaldagen van 2025 al herfinancierd in het begin van het jaar. Op 30.09.2025 beschikte Cofinimmo over 988 miljoen 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 30.09.2025 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 98,6%, 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 84,1%) zorgden voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) van 186 miljoen EUR op 30.09.2025 (exclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica en van de overdracht van een vordering van financiële leasing, die elkaar ruimschoots compenseren en een netto-opbrengst van 0,5 miljoen EUR vertegenwoordigen). Dit is hoger dan de prognoses¹ (te vergelijken met 182 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2024, hetzij een stijging met 2,0%), met name 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 4,88 EUR (d.i. hoger dan de prognoses en identiek aan 4,88 EUR op 30.09.2024) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen in 2024 en de recente desinvesteringen.

Het nettoresultaat – aandeel groep (inclusief de hogervermelde eenmalige effecten) bedraagt 170 miljoen EUR (hetzij 4,47 EUR per aandeel) op 30.09.2025, tegenover 42 miljoen EUR (hetzij 1,12 EUR per aandeel) op 30.09.2024. Deze stijging (+128 miljoen EUR) is het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+4 miljoen EUR), gekoppeld aan de netto-effecten van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen de eerste negen maanden van 2024 en de eerste negen maanden van 2025

Wat betreft de waardering van de geconsolideerde portefeuille, was 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) en bleef stabiel in het 2e en 3e kwartaal.

Met een schuldgraad van 43,4% op 30.09.2025 (het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering op het einde van het 1e halfjaar inbegrepen, te vergelijken met 44,4% op 30.06.2025 en 42,6% op 31.12.2024) die reeds in lijn is met de prognose voor het einde van het jaar, vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/stabiel/A-2 rating op 25.03.2025 werd bevestigd door S&P en waarover op 16.04.2025 een verslag werd gepubliceerd) een sterke solvabiliteit. Bovendien werd een perspectief op verbetering van de rating gepubliceerd door S&P op 04.06.2025 (zie sectie 7.6).

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, 24.10.2025, 07:30 CET

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen zoals gedetailleerd in sectie 11 hierna, bevestigt Cofinimmo de richtlijn die in de persberichten van 21.02.2025 en 25.07.2025 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 minstens 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025 voorzag. Deze richtlijn houdt geen rekening met de éénmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica. 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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.029	6.000
(x 1.000 EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Vastgoedresultaat	258.130	257.495
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	216.388.515 ¹	214.728
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	185.887	182.237
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-12.414	-25.364
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-3.284 ²	-115.040
Nettoresultaat - aandeel groep	170.190	41.832
Operationele marge*	84,1% ¹	83,7%
	30.09.2025	31.12.2024
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ³	0,89% ¹	0,93%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren) ⁴	13	13
Bezettingsgraad ⁵	98,6%	98,5%
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁶	5,9%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁷	5,6%	5,6%
Schuldgraad ⁸	43,4%	42,6%
Gemiddelde kost van de schuld* ⁹	1,4%	1,4%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	3	4

¹ Exclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica.

² Inclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica en de overdracht van een vordering van financiële leasing die elkaar ruimschoots compenseren en een netto-opbrengst van 0,5 miljoen EUR vertegenwoordigen.

³ 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.

⁴ Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (Financiële en andere schulden gedeeld door totaal van de activa).

⁹ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	30.09.2025	30.09.2024
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	4,88¹	4,88
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	-0,33	-0,68
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	-0,09 ²	-3,08
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel	4,47	1,12
Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Netto-actief per aandeel* (IFRS)	91,06	92,84
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Verwaterd netto-actief per aandeel (IFRS)	91,05	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 30.09.2025 komt voornamelijk door het effect van het bovengenoemd nettoresultaat (4,47 EUR per aandeel) en de betaling van het dividend.

De 3.900 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 30.09.2025, 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.

¹ Exclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica en de overdracht van een vordering van financiële leasing die elkaar ruimschoots compenseren en een netto-opbrengst van 0,5 miljoen EUR vertegenwoordigen.

² Inclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica en de overdracht van een vordering van financiële leasing die elkaar ruimschoots compenseren en een netto-opbrengst van 0,5 miljoen EUR vertegenwoordigen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	30.09.2025	30.09.2024
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	4,88 ²	4,88
Diluted EPRA EPS*	4,88 ²	4,88
(in EUR per aandeel)	30.09.2025	31.12.2024
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	100,10	101,41
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	91,79	93,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	94,09	96,62
	30.09.2025	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)*	18,0% ³	19,8%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)*	16,2% ³	17,3%
EPRA LTV*	42,6%	42,2%
EPRA LFL	2,7%	1,7%
EPRA Capex (x 1.000.000 EUR) ⁴	69	140

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

² Exclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica en de overdracht van een vordering van financiële leasing die elkaar ruimschoots compenseren en een netto-opbrengst van 0,5 miljoen EUR vertegenwoordigen.

³ Exclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica.

⁴ 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 30.09.2025.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings in de eerste negen maanden van 2025	Desinvesteringen in de eerste negen maanden van 2025	Investerings in het 3e kwartaal van 2025	Desinvesteringen in het 3e kwartaal van 2025	Reële waarde op 30.09.2025	Referentie
in miljoen EUR					in miljard EUR	
Zorgvastgoed	61 ¹	65 ²	27 ³	14 ⁴	4,6	4.1 - 4.9
Distributienet- ten en publiek- private samenwer- kingen	3	10	1	5	0,5	4.10 & 4.11
Kantoren	2	0	1	0	0,9	4.12
TOTAAL	66	75	29	19	6,0	/

Cofinimmo realiseerde 9 miljoen EUR aan nettodesinvesteringen in de eerste negen maanden van het boekjaar. De ontvangen bedragen in het kader van de hieronder vermelde desinvesteringen zijn in lijn met (of hoger dan, in het geval van de transacties uitgevoerd door Pubstone en in publiek-private samenwerkingen) de laatst vastgestelde reële waarden in de meest recente balans die werd gepubliceerd vóór de afsluiting van de overeenkomsten ('signing date').

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		77%
Zorgcentra - Cure ⁵	3.500	11%
Eerstelijnszorg ⁶	-	2%
Zorgcentra - Care ⁷	26.900	62%
Overige ⁸	-	2%
Vastgoed van distributienetten⁹		8%
Kantoren¹⁰		15%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

- ¹ Waarvan 64 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen, -7 miljoen aan variaties in financiële vaste activa en 4 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.
- ² Waarvan 36 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 29 miljoen EUR aan deelnemingen in en vordering op geassocieerde vennootschappen.
- ³ Waarvan 22 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 5 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.
- ⁴ Waarvan 14 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen.
- ⁵ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.
- ⁶ Eerstelijnszorgcentra.
- ⁷ Woonzorgcentra, gebouwen met assistentiewoningen en zorgcentra voor personen met een beperking.
- ⁸ Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.
- ⁹ Het vastgoed van distributienetten ligt in België (71%) en Nederland (29%) en is hoofdzakelijk (94%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.
- ¹⁰ De kantoren liggen hoofdzakelijk in het CBD van Brussel (72%) en zijn gedeeltelijk verhuurd aan de overheidsinstanties (37%).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen in het 3e kwartaal van 2025

4.1. Zorgvastgoed in België

- Investerings in de eerste negen maanden van 2025: 8 miljoen EUR
- Investerings in het 3e kwartaal van 2025: 2 miljoen EUR
- Desinvesteringen in de eerste negen maanden van 2025 : 8 miljoen EUR
- Desinvesteringen in het 3e kwartaal van 2025: 8 miljoen EUR
- Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.09.2025: 1.593 miljoen EUR (83 sites)

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen met een reële waarde van 1,6 miljard EUR, 18 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens de eerste negen maanden van 2025, investeerde Cofinimmo er voor 8 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen en desinvesteerde er voor 8 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Desinvestering van het woonzorgcentrum ‘Le Ménil’ in Eigenbrakel**

In juli 2025 desinvesteerde Cofinimmo het woonzorgcentrum ‘Le Ménil’ in Eigenbrakel (uitgebaat door Armonea) in Wallonië. De site dateert van 1991 en heeft een totale oppervlakte van circa 5.400 m². Deze verkoop is goed voor een totaalbedrag van ongeveer 8 miljoen EUR, registratierechten niet inbegrepen (hetzij circa 9 miljoen EUR, inclusief registratierechten).

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- Investerings in de eerste negen maanden van 2025: 4 miljoen EUR
- Investerings in het 3e kwartaal van 2025: 2 miljoen EUR
- Desinvesteringen in de eerste negen maanden van 2025: 7 miljoen EUR
- Desinvestering in het 3e kwartaal van 2025: 6 miljoen EUR
- Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.09.2025: 671 miljoen EUR (55 sites)

In Frankrijk bezit Cofinimmo vastgoedbeleggingen in het zorgvastgoed met een reële waarde van 671 miljoen EUR en 20 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens de eerste negen maanden van 2025 investeerde Cofinimmo er voor 4 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde er voor 7 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Desinvestering van de revalidatiekliniek ‘Institut Hélios Marin’ in Hyères**

In juli 2025 desinvesteerde Cofinimmo de revalidatiekliniek ‘Institut Hélios Marin’ in Hyères. De site heeft een totale oppervlakte van circa 13.000 m². Deze verkoop is goed voor een totaalbedrag van ongeveer 6 miljoen EUR (identiek afgerond bedrag inclusief en exclusief registratierechten).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings in de eerste negen maanden van 2025: 3 miljoen EUR**
- **Investerings in het 3e kwartaal van 2025: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in de eerste negen maanden van 2025: 21 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.09.2025: 480 miljoen EUR (43 sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 480 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2025 investeerde Cofinimmo er 3 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde er voor 21 miljoen EUR.

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings in de eerste negen maanden van 2025: 17 miljoen EUR**
- **Investerings in het 3e kwartaal van 2025: 12 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in de eerste negen maanden van 2025: 29 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.09.2025: 901 miljoen EUR (59 sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 901 miljoen EUR en 14 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens de eerste negen maanden van 2025 investeerde Cofinimmo er 17 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, na het in rekening brengen van een variatie van 4 miljoen EUR in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen, en desinvesteerde er voor 29 miljoen EUR aan deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– Bouwprojecten van twee milieuvriendelijke zorgcampussen

Ter herinnering (zie sectie 1.4.4. van het persbericht van 25.07.2025), twee projectontwikkelingen van milieuvriendelijke zorgcampussen in Alsdorf en Bocholt - Noordrijn Westfalen zijn nog in aanbouw. De deelneming van de Cofinimmo-groep in deze vennootschappen (deze vennootschappen, voor 99,996% in het bezit van de groep en verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, worden gecontroleerd door de ontwikkelaar) bedroeg 2 miljoen EUR op 30.09.2025. Hieraan werden op deze datum 12 miljoen EUR aan vorderingen toegevoegd. Deze vennootschappen worden deels gefinancierd door in totaal 36 miljoen EUR aan bankkredietlijnen waarvan 18 miljoen EUR op 31.03.2026 zullen vervallen, terwijl het resterende bedrag op 30.06.2031 zal vervallen.

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings in de eerste negen maanden van 2025: 23 miljoen EUR**
- **Investerings in het 3e kwartaal van 2025: 5 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.09.2025: 445 miljoen EUR (30 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er op 30.09.2025 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 445 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 40 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Aldus telt de groep op die datum 37 operationele woonzorgcentra (30 in vastgoedbeleggingen met ongeveer 4.700 bedden, en 7 in financiële leasing met 935 bedden), alsook 11 bouwprojecten en één grondreserve. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 512 miljoen EUR voor ongeveer 7.240 bedden. Tijdens de eerste negen maanden van 2025 investeerde Cofinimmo er voor 23 miljoen EUR, voornamelijk in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen. Hierbij wordt rekening gehouden met

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

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 Maracena (Andalusië)**

De projectontwikkeling in Maracena, aangekondigd op 22.11.2022, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.07.2025. Ter herinnering, het woonzorgcentrum biedt 180 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 9.100 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 13 miljoen EUR. De triple netto huurovereenkomst met zorguitbater Grupo REIFS heeft een looptijd van 30 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. De energieprestatie van de site is van niveau A en een BREEAM New Construction Excellent-certificaat is in afwachting.

– **Twee operationele woonzorgcentra veranderen van uitbater: van Clece naar Emera**

In de loop van het 3e kwartaal van 2025 werd de uitbating van twee operationele woonzorgcentra gelegen in Lleida en Tarragona overgedragen van Clece aan Emera (laatstgenoemde beheert reeds sinds 2022 het woonzorgcentrum Legazpi in Madrid en sinds het 2e kwartaal van 2025 de sites in Vigo, Oleiros, Castellón en Cartagena - zie sectie 1.4.5 van het persbericht van 25.07.2025). Daarnaast zal Emera de operationele verantwoordelijkheid opnemen voor drie projectontwikkelingen in Murcia, Mallorca en El Cañaveral. Vandaag baat Clece geen enkele site van Cofinimmo meer uit. Deze verandering van uitbater volgt op een strategische beslissing van Clece om haar activiteiten op het gebied van ouderenzorg in Spanje te heroriënteren. De overdracht is in onderling overleg tussen Cofinimmo en Clece tot stand gekomen, waardoor de contractuele voorwaarden met betrekking tot de betrokken activa gehandhaafd blijven.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings in de eerste negen maanden van 2025: 5 miljoen EUR**
- **Investerings in het 3e kwartaal van 2025: 5 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 30.09.2025: 159 miljoen EUR (16 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 159 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2025 investeerde Cofinimmo er voor 5 miljoen EUR, voornamelijk in vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

– **Verwerving van twee zorgactiva in aanbouw in Rovaniemi en Järvenpää**

In juli 2025 verwierf Cofinimmo twee zorgactiva in aanbouw in Finland. Het investeringsbudget (terrein en werken inbegrepen) bedraagt 11 miljoen EUR. Beide activa maken deel uit van een grotere pijplijn van meerdere projectontwikkelingen in Finland, exclusief voorbehouden voor Cofinimmo. Alle activa zullen voorverhuurd worden aan toonaangevende uitbaters in Finland. Het eerste actief, een woonzorgcentrum, is momenteel in aanbouw in Rovaniemi, de hoofdstad van Lapland. De regio van Rovaniemi telt circa 64.000 inwoners. Het gebouw zal bestemd zijn voor zwaar zorgbehoevende ouderen. Het zal een oppervlakte van ongeveer 2.600 m² hebben en 63 kamers, verdeeld over twee verdiepingen aanbieden. Het tweede actief is momenteel in aanbouw in Järvenpää, een stad met ongeveer 47.000 inwoners in de provincie Zuid-Finland dat deel uitmaakt van de grootstedelijke regio van Helsinki (1.600.000 inwoners). Het complex zal bestemd zijn voor patiënten met een geestelijke of fysieke beperking. Het zal 30 bedden aanbieden, verdeeld over een totale oppervlakte van ongeveer 1.100 m². De oplevering van de site in Järvenpää is momenteel gepland voor het 4e kwartaal van 2025, deze van de site in Rovaniemi voor het 4e kwartaal van 2026. Aluminiumramen met driedubbele beglazing en zonweringen, hoogwaardige muurisolatie, zonnepanelen, geothermische verwarming en ledverlichting zullen bijdragen tot een lagere energie-intensiteit van de gebouwen waarvoor een energieprestatie van

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

niveau A wordt nagestreefd. Naast voorgenoemde projecten heeft Cofinimmo reeds verschillende andere sites in Finland gereserveerd onder exclusiviteit met dezelfde ontwikkelaar voor gelijkaardige projecten. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werken, met een initiële inbreng van 1 miljoen EUR. Een dubbel netto huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar werd voor beide sites gesloten met Esperi Care Oy. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal ongeveer 7% bedragen.

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 30.09.2025: 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 30.09.2025: 216 miljoen EUR (8 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 216 miljoen EUR.

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 30.09.2025: 68 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 68 miljoen EUR.

4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings in de eerste negen maanden van 2025: 3 miljoen EUR**
- **Investerings in het 3e kwartaal van 2025: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesterings in de eerste negen maanden van 2025: 6 miljoen EUR**
- **Desinvesterings in het 3e kwartaal van 2025: 1 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.09.2025: 472 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo heeft een reële waarde van 472 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2025 investeerde Cofinimmo er voor 3 miljoen EUR en desinvesteerde er voor 6 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

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

Tijdens het 3e kwartaal van 2025, verkocht de Cofinimmo-groep zes cafés en restaurants uit de Pubstone BE- en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van 1 miljoen EUR, een bedrag dat hoger is dan de laatste reële waarde van de activa, bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomsten ('signing date').

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

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. Publiek-private samenwerkingen

- **Desinvesteringen in de eerste negen maanden van 2025: 4 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in het 3e kwartaal van 2025: 4 miljoen EUR**

Cofinimmo investeert ook in gebouwen voor zeer specifiek gebruik in België, via publiek-private samenwerkingen (PPS) die als financiële leasing worden geboekt. Tot op heden gaat het om zes overeenkomsten met betrekking tot operationele activa.

– Desinvestering van een politiekantoor

Cofinimmo desinvesteerde een actief uit haar portefeuille publiek-private samenwerking (PPS, geboekt als financiële leasing) gelegen Prins Boudewijnlaan 43a te Edegem in de provincie Antwerpen (België). Het kantoorgebouw dateert van 2008 en werd op maat gebouwd voor de politiediensten van de zone HEKLA (Hove-Edegem-Kontich-Lint-Aartselaar). Het heeft een totale oppervlakte van circa 3.800 m² en is volledig verhuurd. Het verkregen bedrag voor deze desinvestering bedraagt ongeveer 7 miljoen EUR en is 3 miljoen EUR hoger dan de waarde van de vordering in de laatst gepubliceerde balans vóór de transactie. Deze gerealiseerde meerwaarde staat op de lijnen 'XX. Financiële inkomsten' van het officieel schema van de resultatenrekening bepaald door het koninklijk besluit van 13.07.2014 (zie sectie 16.1) en 'ander resultaat op de portefeuille' in het analytisch schema (zie sectie 8).

4.12. Kantoren

- **Investeringen in de eerste negen maanden van 2025: 2 miljoen EUR**
- **Investeringen in het 3e kwartaal van 2025: 1 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.09.2025: 923 miljoen EUR (25 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo, voor ongeveer driekwart gelegen in de Brusselse CBD-wijk, heeft een reële waarde van 0,9 miljard EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2025 investeerde Cofinimmo er voor 2 miljoen EUR. Op 30.09.2025, 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 24%.

5. Gebeurtenissen na 30.09.2025

5.1. Zorgvastgoed in Frankrijk

– Desinvestering van een revalidatiekliniek in Belloy-en-France

In het 4e kwartaal desinvesteerde Cofinimmo een revalidatiekliniek in Belloy-en-France (uitgebaat door Emeis) in het departement Val d'Oise, in de regio Île-de-France. Deze desinvestering bedraagt ruim 2 miljoen EUR (afgerond identiek bedrag inclusief en exclusief registratierechten).

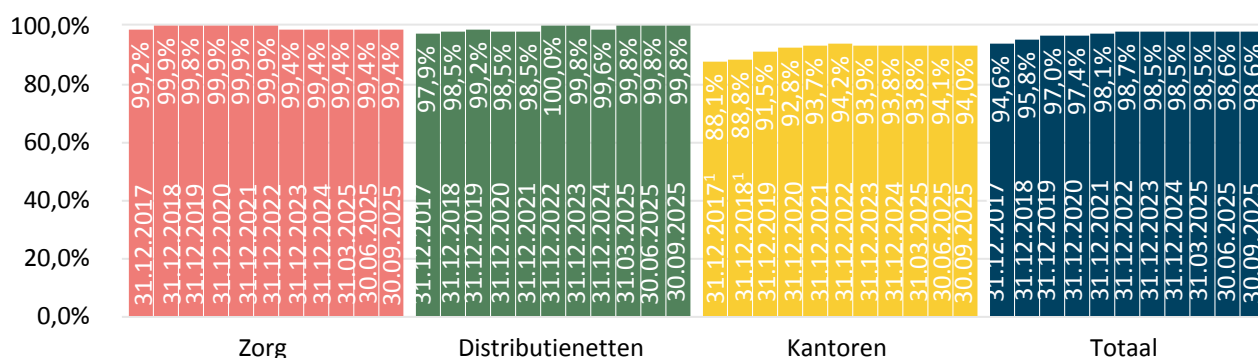
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Op 30.09.2025 bedraagt de bezettingsgraad 98,6% (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 activiteitssector:



Ter herinnering, de onderliggende bezettingsgraad voor het zorgvastgoed voor 2021, 2022, 2023 en 2024 is opgenomen in sectie 1.6.1 van het persbericht van 25.07.2025.

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, 24.10.2025, 07:30 CET

6.2. Belangrijkste huurders

Op 30.09.2025, heeft de Cofinimmo-groep een divers klantenbestand (circa 210 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%	9
AB InBev	9%	10
Colisée	8% ¹	13
Overheidssector	6%	7
DomusVi	5%	13
Top 5 van de huurders	44%	10
Emeis	5% ²	12
Care-Ion	4%	22
Franse Rode Kruis	3%	7
Stella Vitalis	3%	23
Aspria	3%	21
Top 10 van de huurders	62%	12
Top 20 van de huurders	74%	13
Andere huurders	26%	10
TOTAAL	100%	13

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

¹ Waarvan 7,3% in België (onder de naam Armonea). Het saldo is evenredig verdeeld onder Frankrijk en Italië. Zie eveneens sectie 14 hierna over de belangrijkste risico's en onzekerheden.

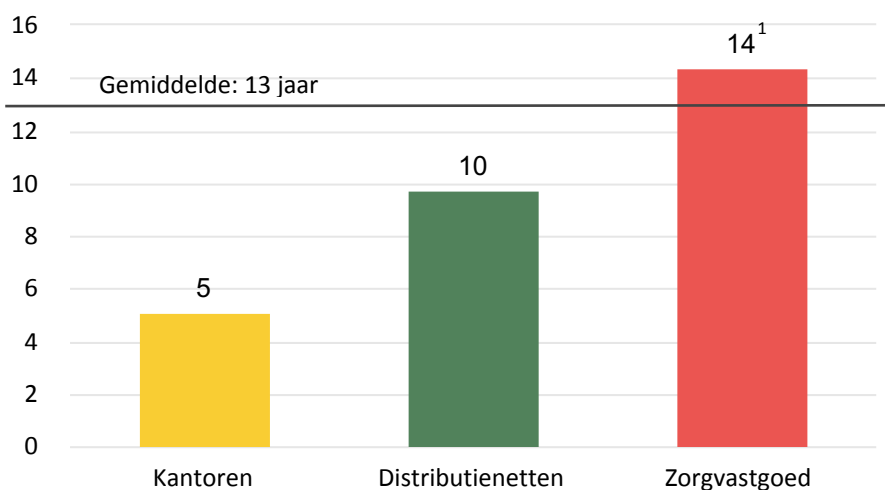
² Waarvan 1,2% in Frankrijk, 1,6% in België, 1,8% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de Aldea-groep, waarin Cofinimmo een participatie van 26,3% heeft, 9 sites in België die aan Emeis worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt ongeveer minder dan de helft van haar huurgelden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

Rekening houdend met de opzeggingsopties bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar voor de geconsolideerde portefeuille en 14 jaar voor de zorgvastgoedportefeuille, zoals weergegeven in onderstaand grafiek:



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

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	65,0%
Zorgvastgoed	54,1%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,2%
Kantoren - overheidssector	1,5%
Kantoren - privésector	0,2%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	17,0%
Zorgvastgoed	12,6%
Kantoren	4,4%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	18,0%
Kantoren	9,3%
Zorgvastgoed	8,2%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5%

In totaal werd 65% 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 (18), Spanje (20), Finland (17), Ierland (13), Italië (5) en het Verenigd Koninkrijk (31).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

	Brutohuurinkomsten op 30.09.2025 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuurinkomsten op 30.09.2024 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	199,4	197,0	+1,2%	+2,7%
Kantoren	39,7	45,2	-12,3%	+2,7%
Vastgoed van distributienetten	26,1	26,0	+0,4%	+3,5%
TOTALE PORTEFEUILLE	265,3	268,3	-1,1%	+2,7%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg -1,1% omwille van de variaties in de perimeter. Bij een ongewijzigde portefeuille* (like-for-like), is het niveau van de huren met ongeveer 3% (+2,7%) gestegen tussen 30.09.2024 en 30.09.2025: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+0,9%) en de indexering (+2,9% in totaal, waaronder +2,8% voor zorgvastgoed waarvan bijvoorbeeld +3,2% in België, die over het algemeen op de verjaardatum van de overeenkomst wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,6%) en de heronderhandelingen (-0,4%).

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 aan haar financiële rating gekoppelde margevariaties. 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 30.09.2025 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 vorige 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 230 miljoen EUR aan nieuwe financieringen) 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 kwartaal worden hierna beschreven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

7.1. Financieringsactiviteiten sinds 01.07.2025

7.1.1. Evolutie van alle financieringen

- 16.07.2025: Herfinanciering en verhoging met 10 miljoen EUR van een kredietlijn van in totaal 35 miljoen EUR voor een nieuwe looptijd van 5 jaar;
- 24.09.2025: Nieuwe 'sustainability-linked' kredietlijn van 50 miljoen EUR die in 2030 verloopt.

7.1.2. Renteafdekking

In juli van dit jaar tekende Cofinimmo in op een IRS van 50 miljoen EUR voor de periode 2029-2032. In oktober sloot Cofinimmo een nieuwe IRS af ter waarde van 50 miljoen euro, eveneens voor de periode 2029 tot 2032.

7.2. Beschikbare middelen

Op 30.09.2025 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.738 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 988 miljoen EUR aan bijkomende geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

7.3. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.09.2025, komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (berekend volgens de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa) bereikt 43,4% (het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering inbegrepen, in vergelijking met 44,4% op 30.06.25 en 42,6% op 31.12.2024) en is reeds in lijn met de prognose voor het einde van het jaar. Ter herinnering, het wettelijk opgelegde 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

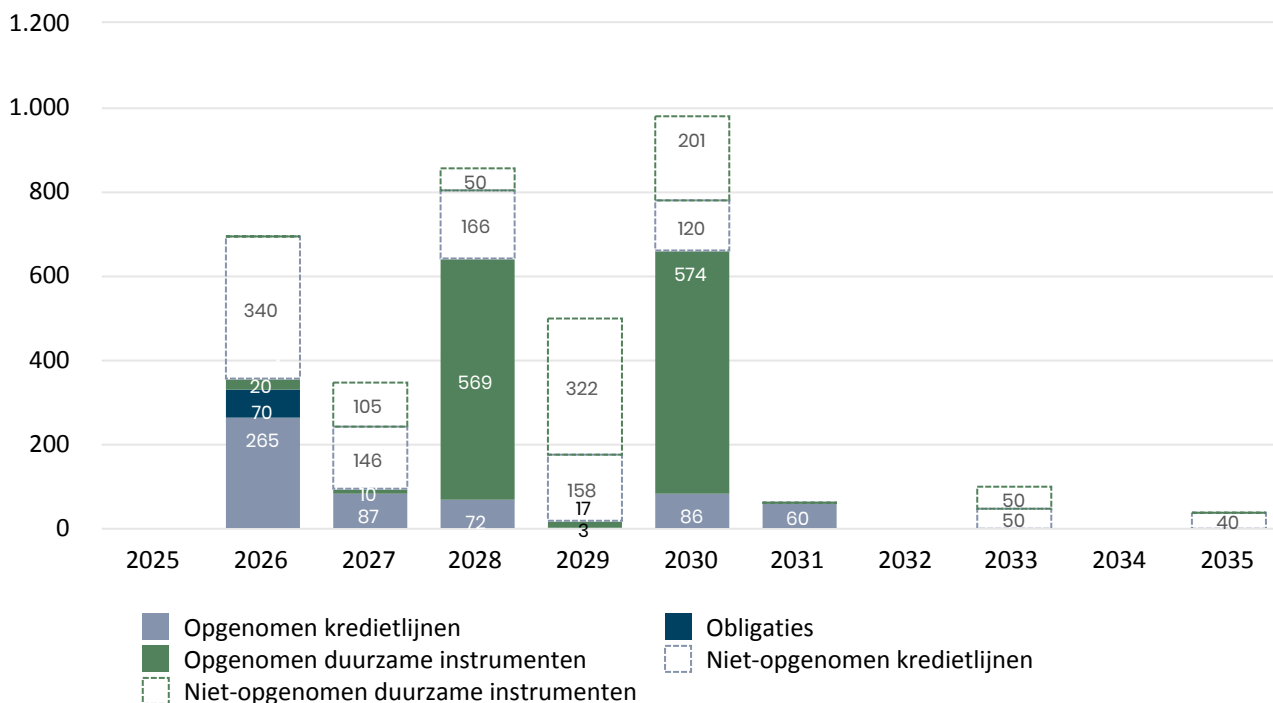
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld evolueerde van 4 naar 3 jaar tussen 31.12.2024 en 30.09.2025. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier uit, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.580 miljoen EUR bedraagt op 30.09.2025, zullen tot in 2035 op gespreide wijze vervallen, zoals in de grafiek hierna weergegeven. In dit opzicht werden alle vervaldagen van 2025 al in het begin van het jaar herfinancierd en verminderde de vervaldagkalender 2026 reeds met 85 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 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 de eerste drie kwartalen 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%.

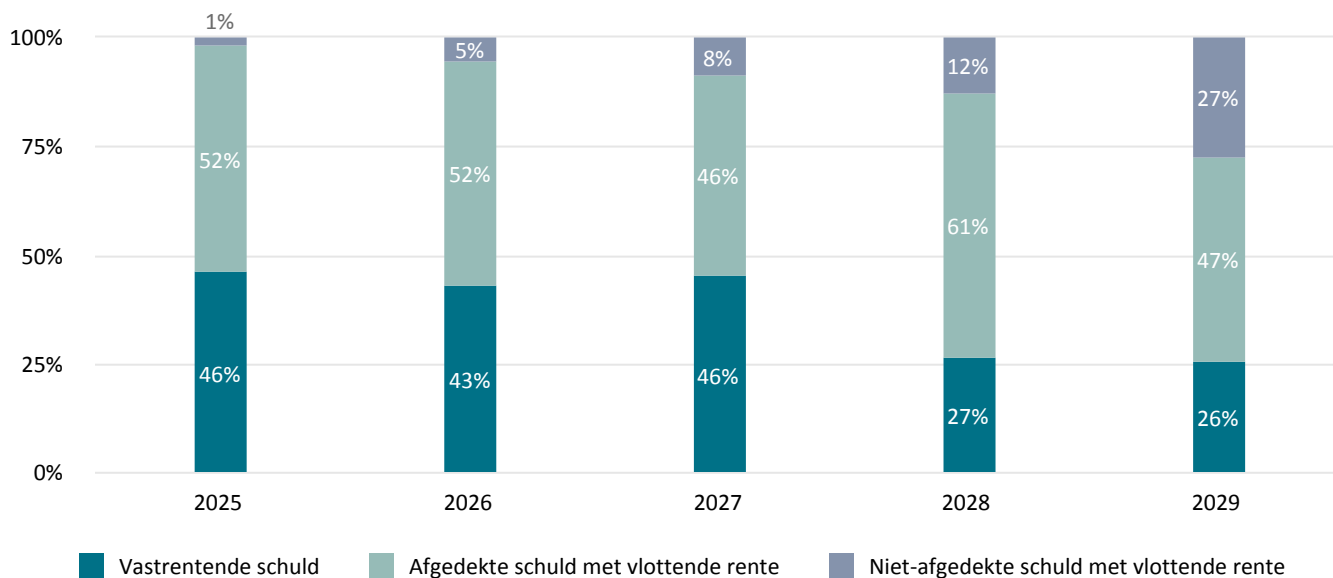
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. Zij voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context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

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET



Op 30.09.2025, was het geanticipeerde marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteafdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot ongeveer 73% (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 73% eind 2029). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteafdekkingen is vier jaar op 30.09.2025. 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 (dat dagelijks schommelt) houdt in dat Cofinimmo onderhevig blijft aan de schommelingen in de markt van de interestvoeten 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. Het verslag werd gepubliceerd op 16.04.2025 en toont aan dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd. Bovendien heeft Standard & Poor's op 04.06.2025 de rating van Cofinimmo onder 'Positive Watch' (positieve monitoring) geplaatst, naar aanleiding van het persbericht dat Cofinimmo op 03.06.2025 publiceerde in het kader van de mogelijke combinatie met Aedifica. Dit betekent dat de rating van Cofinimmo aan het einde van dit project met één niveau kan verbeteren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

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

	30.09.2025	30.09.2024
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	260.446	262.804
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	463	419
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-3.088	-4.645
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-212	-972
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	521	-111
Vastgoedresultaat	258.130	257.495
Technische kosten	-3.749	-2.915
Commerciële kosten	-2.977	-3.171
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.151	-2.756
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	249.252	248.653
Algemene kosten van de vennootschap	-32.863	-33.925
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	216.389	214.728
Financiële inkomsten	10.667	9.736
Netto-interestkosten	-27.768	-29.646
Andere financiële kosten	-941	-848
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	80	-318
Belastingen	-7.064	-6.296
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	191.362	187.357
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	5.475	5.120
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	185.887	182.237
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-12.414	-25.364
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*	-12.414	-25.364
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	0
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-12.414	-25.364
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	4.568	7.792
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.935	-112.326
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-285	-2.178
Ander resultaat op de portefeuille	-12.195	-7.499
Resultaat op de portefeuille*	-5.977	-114.211
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-2.693	829
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-3.284	-115.040
Nettoresultaat	172.972	47.781
Minderheidsbelangen	2.782	5.949
Nettoresultaat - aandeel groep	170.190	41.832

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Aantal aandelen	30.09.2025	30.09.2024
Aantal uitgegeven aandelen	38.096.217	38.096.217
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	38.082.769	38.077.919
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel*	38.080.029	37.337.534

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 265 miljoen EUR, vergeleken met 268 miljoen EUR op 30.09.2024 is dit een daling met -1,1% met name als gevolg van de variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met ongeveer 3% (+2,7%) tussen 30.09.2024 en 30.09.2025 (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 260 miljoen EUR. Dit is een daling met 1,0%. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen, bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* 263 miljoen EUR op 30.09.2024. Dit is een daling met 0,9% en 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 258 miljoen EUR (tegenover 257 miljoen EUR op 30.09.2024). Dit is een stijging met 1 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de variatie in de huurinkomsten en het effect van de desinvesteringen en opleveringen van afgewerkte projectontwikkelingen, in lijn met de prognoses.

De directe operationele kosten bedragen 9 miljoen EUR (stabiel ten opzichte van deze op 30.09.2024). Dit is in lijn met de prognoses. De algemene kosten (exclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica) daalden tot 33 miljoen EUR (34 miljoen EUR op 30.09.2024) en zijn lager dan de prognoses.

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille en exclusief de hogervermelde eenmalige effecten) bedraagt daardoor 216 miljoen EUR (tegenover 215 miljoen EUR een jaar eerder) en is hoger dan de prognoses. De operationele marge*, gecorrigeerd door het effect van de toepassing van IFRIC 21, bedraagt 84,1% (hoger dan de prognoses en dan het op 30.09.2024 bereikte niveau van 83,7%). 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 stegen tot 11 miljoen EUR² (hoger dan de prognoses) en omvatten voornamelijk vergoedingen van financiële leasing, de tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen en de interesten ontvangen van de geassocieerde vennootschappen. De netto-interestkosten (28 miljoen EUR) verminderden onder invloed van de evolutie van het gemiddelde volume van de schuld en zijn lager dan de prognoses. De gemiddelde rentevoet* blijft daarentegen zeer laag op 1,4%. Hij is stabiel ten opzichte van 30.09.2024 dankzij de bestaande renteafdekkingen en in lijn met de prognoses.

De belastingen bedragen 7 miljoen EUR ten opzichte van 6 miljoen EUR op 30.09.2024. Ze zijn lager dan de prognoses.

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

² Exclusief de gerealiseerde meerwaarde bij de overdracht van een vordering van financiële leasing, goed voor ruim 3 miljoen EUR dat op de lijn 'XX. Financiële inkomsten' in het officieel schema bepaald door het koninklijk besluit van 13.07.2014 (zie sectie 16.1) staat, zoals vermeld in sectie 4.12.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

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 186 miljoen EUR op 30.09.2025 (exclusief de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica en van de overdracht van een vordering van financiële leasing die elkaar ruimschoots compenseren en die een netto-opbrengst van 0,5 miljoen EUR vertegenwoordigen). Dit is hoger dan de prognoses (in vergelijking met de gerealiseerde 182 miljoen EUR op 30.09.2024, hetzij een stijging met 2,0%), voornamelijk dankzij de combinatie van het positieve effect van de indexering van de contracten en de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 4,88 EUR (hoger dan de prognoses en identiek aan 4,88 EUR op 30.09.2024) 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 37.337.534 naar 38.080.029. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,26 EUR en -0,10 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,36 EUR per aandeel over de eerste negen maanden van het boekjaar.

In het resultaat op financiële instrumenten*, bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -12 miljoen EUR op 30.09.2025, tegenover -25 miljoen EUR op 30.09.2024. 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 30.09.2025 toont een daling van de verwachte rentevoeten op korte termijn aan, die in de resultatenrekening 2025 resulteert in een negatieve herwaardering van de in het verleden aangegane financiële instrumenten, terwijl de beweging tussen 31.12.2023 en 30.09.2024 een daling van de rentevoeten aantoonde die in de resultatenrekening 2024 resulteerde in een negatievere herwaardering van deze instrumenten.

Binnen het resultaat op de portefeuille*, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa (de gerealiseerde meerwaarde bij de overdracht van een vordering van financiële leasing in het 3e kwartaal inbegrepen) +5 miljoen EUR op 30.09.2025 (tegenover +8 miljoen EUR op 30.09.2024 – dit resultaat wordt berekend op basis van de boekwaarde 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 30.09.2025 (+2 miljoen EUR tegenover -112 miljoen EUR op 30.09.2024). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, was de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen voor het 1e kwartaal van 2025 positief (wat het einde betekende 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) en bleef stabiel voor het 2e en 3e kwartaal. Deze variatie bedraagt +0,1% voor de eerste negen maanden van het boekjaar (zie sectie 10) en resulteert hoofdzakelijk uit:

- een variatie van +0,2% in het zorgvastgoed (de negatieve variatie in de sector zorgvastgoed in Frankrijk is voornamelijk te wijten aan de verhoging van de registratierechten als gevolg van de begrotingswet die vanaf 01.04.2025 door bepaalde lokale overheden wordt toegepast, en aan neerwaarts bijgestelde inflatieprognoses) ;
- gecombineerd met een variatie van -0,8% 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 5 miljoen EUR - als gevolg van de nadere van de vervaldatum van de huurovereenkomsten voor de activa die uitsluitend worden gewaardeerd op basis van een landincidentiewaarde, vermeerderd met de resterende huurgelden);
- en gedeeltelijk gecompenseerd door een variatie van +0,9% in het vastgoed van distributienetten.

De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -12 miljoen EUR op 30.09.2025 (tegenover -7 miljoen EUR op 30.09.2024), 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. Bovendien worden hier in het 3e kwartaal de eenmalige effecten (ongeveer 3 miljoen EUR) van de mogelijke combinatie met Aedifica voorgesteld.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Het nettoresultaat – aandeel groep (inclusief de hogervermelde eenmalige effecten die een netto-opbrengst van 0,5 miljoen EUR vertegenwoordigen) bedraagt 170 miljoen EUR (hetzij 4,47 EUR per aandeel) op 30.09.2025, tegenover 42 miljoen EUR (hetzij 1,12 EUR per aandeel) op 30.09.2024. Deze stijging (+128 miljoen EUR) is toe te schrijven aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+4 miljoen EUR) gekoppeld aan de netto-effecten van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 30.09.2024 en 30.09.2025.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

9. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	30.09.2025	31.12.2024
I. Vaste activa	6.278.318	6.303.882
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.631	1.814
C. Vastgoedbeleggingen	6.024.377	5.993.928
D. Andere materiële vaste activa	2.305	2.936
E. Financiële vaste activa	66.423	110.284
F. Vorderingen van financiële leasing	152.074	156.944
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.904	3.732
H. Uitgestelde belastingen	8.464	9.664
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	21.140	24.579
II. Vlottende activa	144.142	136.165
A. Activa bestemd voor verkoop	4.790	6.400
B. Financiële vlottende activa	3.214	2.066
C. Vorderingen van financiële leasing	4.429	4.542
D. Handelsvorderingen	45.523	38.904
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29.803	40.824
F. Kas en kasequivalenten	27.077	25.802
G. Overlopende rekeningen	29.306	17.628
TOTAAL ACTIVA	6.422.460	6.440.048

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2025	31.12.2024
Eigen vermogen	3.544.548	3.614.437
<i>I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	<i>3.467.736</i>	<i>3.534.991</i>
A. Kapitaal	2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies	849.053	849.053
C. Reserves	406.970	580.526
D. Nettoresultaat van het boekjaar	170.190	63.889
<i>II. Minderheidsbelangen</i>	<i>76.811</i>	<i>79.446</i>
Verplichtingen	2.877.912	2.825.611
<i>I. Langlopende verplichtingen</i>	<i>1.683.952</i>	<i>1.854.596</i>
A. Voorzieningen	26.185	25.765
B. Langlopende financiële schulden	1.576.892	1.753.269
a. Kredietinstellingen	428.933	590.186
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.147.959	1.163.082
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.369	19.749
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	61.506	55.813
a. Exit taks	0	0
b. Overige	61.506	55.813
<i>II. Kortlopende verplichtingen</i>	<i>1.193.959</i>	<i>971.015</i>
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	1.038.512	834.068
a. Kredietinstellingen	268.512	119.068
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	770.000	715.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	131.726	114.273
a. Exit taks	0	0
b. Overige	131.726	114.273
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	23.722	22.674
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.422.460	6.440.048

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 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 6.029 miljoen EUR op 30.09.2025, 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 30.09.2025, bedroeg ze 6.344 miljoen EUR, in vergelijking met 6.314 miljoen EUR op 31.12.2024.

De op 23.10.2025 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 3e kwartaal is gelijkaardig aan de op 23.10.2024 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 drie vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' is afkomstig van zeven dochtervennootschappen.

10. Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2025

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE

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

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2025	31.12.2024
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.344,0	6.314,4
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-216,3	-274,9
Totaal van de operationele gebouwen	6.127,8	6.039,5
Contractuele huren	356,5	351,1
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,8%	5,8%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	361,7	356,3
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,9%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,6%	98,5%

Op 30.09.2025, 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, Spanje en Finland;
- een zorgactief in herontwikkeling in België waarvoor een verkoop wordt overwogen;
- de grondreserves;
- 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, 24.10.2025, 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	54.180	93,9%	57.701
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	4.137	653	100,0%	653
Subtotaal kantoren	248.336	54.833	94,0%	58.354
Zorgvastgoed	1.837.026	267.154	99,4%	268.785
Vastgoed van distributienetten	289.454	34.492	99,8%	34.553
Subtotaal van vastgoedbeleggingen & gebouwen met overgedragen huurvorderingen	2.374.816	356.478	98,6%	361.692
Projecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	26.693	-	-	-
Grondreserve	-	-	-	-
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	2.401.509	356.478	98,6%	361.692

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2025

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	4.634.004	76,9%	0,2%	197.706	190.557	76,5%
België	1.593.409	26,4%	0,0%	68.939	69.318	27,8%
Frankrijk	671.490	11,1%	-1,2%	33.231	32.707	13,1%
Nederland	479.780	8,0%	1,8%	23.432	21.298	8,5%
Duitsland	901.410	15,0%	0,0%	36.939	34.031	13,7%
Spanje	444.790	7,4%	1,4%			
Finland	159.400	2,6%	0,2%			
Ierland	100.160	1,7%	0,5%	35.166	33.204	13,3%
Italië	215.830	3,6%	0,3%			
Verenigd Koninkrijk	67.735	1,1%	0,0%			
Kantoren	923.192	15,3%	-0,8%	37.648	34.686	13,9%
Distributienetten²	471.970	7,8%	0,9%	25.554	24.008	9,6%
TOTALE PORTEFEUILLE	6.029.167	100,0%	0,1%	260.909	249.252	100,0%

De negatieve variatie in de sector zorgvastgoed in Frankrijk is voornamelijk te wijten aan de verhoging van de registratierechten als gevolg van de begrotingswet die vanaf 01.04.2025 door bepaalde lokale overheden wordt toegepast, en aan neerwaarts bijgestelde inflatieprognoses.

De negatieve variatie in de kantorensector is voornamelijk te wijten aan een datumeffect (ongeveer 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%	6,5%	6,7%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,1%	5,0%	5,8%	6,3%	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, 24.10.2025, 07:30 CET

11. Vooruitzichten 2025

11.1. Investeringsprogramma

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

Onderstaande tabel toont de belangrijkste lopende projectontwikkelingen. Het project dat in het 3e kwartaal werd opgeleverd (in Maracena, Spanje) komt niet voor in onderstaande tabel (ten opzichte van deze in het persbericht van 25.07.2025).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum (eerste huurgelden)	Totaal inves- teringen	Totaal inves- teringen op 30.09.2025	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	16	2	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 2027	20	13	4	3
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T4 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T1 2027	13	10	1	2
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T1 2026	12	12	0	0
Cordoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T4 2026	15	11	4	1
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T4 2025	14	14	0	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T1 2027				
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T1 2027	25	17	2	6
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	T4 2025	14	13	1	0
El Cañaveral (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T2 2026	15	15	0	0
Finland								
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	63	2.600	T4 2026	8	1	2	5
Järvenpää	Bouw van een zorgcentrum voor patiënten met een beperking	30	1.100	T4 2025	4	2	1	0
SUBTOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN					193	158	18	18

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum (eerste huurgelden)	Totaal inves- teringen	Totaal inves- teringen op 30.09.2025	Totaal nog uit te voeren inves- teringen in 2025	Totaal inves- teringen na 2025
(na werken)			(x 1.000.000 EUR)					
Zorgvastgoed								
Duitsland								
Noordrijn- Westfalen	Ontwikkeling van 2 milieuvriendelijke zorgcampussen (nu verwerkt als geassocieerde deelnemingen)	330	27.000	2025-2026	84	17	34	33
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN					277	175	52	51

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 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 (zie sectie 11.1) bevestigt Cofinimmo de richtlijn die in de persberichten van 21.02.2025 en 25.07.2025 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 minstens 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025 voorzag. 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). Deze richtlijn houdt geen rekening met éénmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica en van de overdracht van een vordering van financiële leasing (zie sectie 8 hiervoor). De voor 2025 verwachte gemiddelde rentevoet* is ongeveer 1,5%. De noemer voor de berekening van het op het einde van het boekjaar verwachte resultaat per aandeel is 38.080.720 (tegenover 38.077.919 aanvankelijk voorzien).

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

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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

12. Duurzaamheid

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

12.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

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

12.2. Referenties, ratings en certificaten

- In juni 2025 verkreeg een woonzorgcentrum in Spanje een BREEAM In-Use-certificaat van het niveau Excellent. In mei en september 2025 verkregen drie woonzorgcentra in Spanje en één woonzorgcentrum in Duitsland een BREEAM In-Use-certificaat van het niveau Very Good;
- Op 25.07.2025 werd de ISS ESG rating van C+ bevestigd. Cofinimmo werd eveneens opnieuw Prime geklasseerd volgens de ESG-ratingmethode van ISS. Het ISS ESG Prime-label bevestigt de kwaliteit van de prestaties van de groep op het vlak van social en environmental. Bijgevolg zal ISS de verplichtingen en acties van Cofinimmo kunnen beschouwen als verantwoordelijke investering;
- Op 16.09.2025 werd de S&P Global CSA-score van Cofinimmo geüpdatet tot 54/100 in 2025. Dit is een score die aanzienlijk boven het vastgoedgemiddelde van 33/100 blijft en is een verbetering met 32 punten tijdens de laatste zes jaar. De CSA-score legt de focus op duurzaamheidscriteria die specifiek voor de sector en financieel belangrijk zijn;
- Op 17.09.2025 verkreeg Cofinimmo voor het 12e jaar op rij een Gold Award voor de toepassing van de EPRA Best Practices Recommendations in het financieel jaarverslag 2024 en een Gold Award voor de toepassing van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations voor haar duurzaamheidsverslag 2024;
- Het flagship kantoorgebouw M10 (Montoyer 10 gelegen in het CBD van Brussel nabij de Europese instellingen) verkreeg het WELL CORE™ Platinum-certificaat, afgeleverd door het International WELL Building Institute (IWBI). Het is het eerste WELL CORE™ Platinum-certificaat voor Cofinimmo en is de hoogste onderscheiding van WELL Building Standard. Het belooft het engagement voor welzijn, duurzaamheid en een mensgericht ontwerp van Cofinimmo. Het is een garantie voor gezonde binnenruimten, licht en comfort, mobiliteit, bereikbaarheid, en duurzaamheid;
- Op 01.10.2025 gaf GRESB aan dat de 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' van Cofinimmo verbeterd was en voortaan 72/100 voor 2025 bedraagt. Voor het negende jaar op rij verkreeg Cofinimmo een GRESB Green Star-rating.

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. Mogelijke combinatie met Aedifica

De mogelijke combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod was het onderwerp van de persberichten van 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025 en 30.09.2025.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

13.2. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na diegene ontvangen op 22.10.2025. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,06%
Cofinimmo-groep	0,04%
Overige <5%	94,90%
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. Ter herinnering (zie persbericht van 25.07.2025), drie risicofactoren zijn in de loop van het boekjaar geëvolueerd:

- F.1.1.5. Situatie van bepaalde zorguitbaters: 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) nadat het de houders van haar financiële schuld (termijnlening B van 1.165 miljoen EUR) had gevraagd om haar volgende rentebetaling, die oorspronkelijk verschuldigd was op 11.04.2025, uit te stellen. Aangezien de termijn van 30 dagen na de oorspronkelijke betalingsdatum was verstreken heeft Standard & Poor's, in overeenstemming met zijn methodologie, de langetermijnkredietrating van Colisée op 12.05.2025 verlaagd naar 'SD' ('selectif default') vanwege de vertraging van meer dan 30 dagen bij de rentebetaling. Colisée kreeg vervolgens uitstel om de in augustus 2025 verschuldigde rente te betalen. Na deze overeenkomst werd de financiële rating van Colisée door Standard & Poor's op 14.05.2025 verhoogd naar CCC-, terwijl de financiële rating van Moody's sinds 21.03.2025 op Caa2 bleef staan. De onderliggende bezettingsgraad van de relevante Colisée-vestigingen voor 2024 is hoger dan het gemiddelde van de relevante zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in elk van de drie landen (zie sectie 1.6.1 hiervoor). De huurgelden die contractueel aan Cofinimmo verschuldigd zijn, werden in alle geografische regio's betaald.
- Anderzijds blijft Cofinimmo de situatie van haar tegenpartijen geval per geval herzien om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden die rekening houdt met hun objectieve situatie.
- F.2.4. Risico's verbonden aan een eventuele wijziging van zeggenschap: deze risico's zouden zich kunnen voordoen in het kader van de uitvoering van de mogelijke combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod (zie de persberichten van 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025 en 30.09.2025);
- F.2.3. Wijziging van de openbare financiële rating van de groep: het risico dat in het universele registratiedocument wordt beschreven, kan een kans op verbetering van de financiële rating met zich meebrengen (zie sectie 7.6 hierboven).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

15. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2025	20.02.2026 (vóór beurs)
Publicatie van het universeel registratiedocument 2025 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag	10.04.2026 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2026	22.04.2026 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor het boekjaar 2025	13.05.2026
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2026	23.07.2026 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2026	23.10.2026 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2026	19.02.2027 (vóór beurs)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

16. Bijlagen

16.1. Bijlage 1: Verkort globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal - Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	T1 2025	T2 2025	T3 2025	30.09.2025	30.09.2024
I. Huurinkomsten	86.652	86.750	87.047	260.449	263.149
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	154	154	154	463	419
III. Met verhuur verbonden kosten	5	10	-19	-4	-345
Nettohuurresultaat	86.811	86.914	87.183	260.909	263.223
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	130	152	105	388	194
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23.498	4.801	5.729	34.029	38.379
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	47	-20	106	133	-304
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26.416	-5.019	-5.893	-37.329	-43.997
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	84.071	86.828	87.230	258.130	257.495
IX. Technische kosten	-637	-1.006	-2.106	-3.749	-2.915
X. Commerciële kosten	-981	-1.111	-885	-2.977	-3.171
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.386	-516	-249	-2.151	-2.756
XII. Beheerkosten vastgoed	-8.715	-7.609	-8.667	-24.990	-23.748
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Vastgoedkosten	-11.719	-10.242	-11.907	-33.868	-32.590
Operationeel vastgoedresultaat	72.353	76.586	75.323	224.262	224.905
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.735	-3.261	-3.714	-10.710	-10.178
XV. Andere operationele inkomsten en kosten	0	0	0	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	68.618	73.326	71.608	213.552	214.728
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.776	-559	21	1.238	7.792
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.590	-2.677	-979	1.935	-112.326
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-3.774	-2.259	-3.324	-9.358	-7.499
Operationeel resultaat	72.210	67.831	67.326	207.367	102.694
XX. Financiële inkomsten	2.889	4.807	6.301	13.997	9.736
XXI. Netto-interestkosten	-8.845	-9.372	-9.552	-27.768	-29.646
XXII. Andere financiële kosten	-278	-377	-286	-941	-848
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	2.929	-14.651	-692	-12.414	-25.364
Financieel resultaat	-3.305	-19.593	-4.228	-27.126	-46.122
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	533	1.133	-1.870	-205	-2.496
Resultaat vóór belastingen	69.437	49.371	61.227	180.036	54.076
XXV. Vennootschapsbelasting	-3.242	-2.269	-1.553	-7.064	-6.296
XXVI. Exit taks	0	0	0	0	0
Belastingen	-3.242	-2.269	-1.553	-7.064	-6.296
NETTORESULTAAT	66.195	47.101	59.675	172.972	47.781
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	1.931	-877	1.728	2.782	5.949
Aandeelhouders van de moeder vennootschap	64.264	47.979	57.947	170.190	41.832

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	T1 2025	T2 2025	T3 2025	30.09.2025	30.09.2024
I. Nettoresultaat	66.195	47.101	59.675	172.972	47.781
II. Overige elementen van het globaal resultaat	-178	-582	-503	-1.263	847
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald onder IFRS	0	0	0	0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor	0	0	0	0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-178	-582	-503	-1.263	847
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0	0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'	0	0	0	0	0
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
H. Overige elementen van het 'globaal resultaat' na belasting	0	0	0	0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)	66.017	46.520	59.172	171.709	48.627
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	1.931	-877	1.728	2.782	5.949
Aandeelhouders van de moedervennootschap	64.086	47.397	57.444	168.927	42.679

De kolom T3 2025 van beide bovenstaande tabellen omvat de eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica en de overdracht van een vordering van financiële leasing, die elkaar ruimschoots compenseren en een netto-opbrengst van 0,5 miljoen EUR vertegenwoordigen, zoals uitgelegd in sectie 8 hiervoor.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

16.2. Bijlage 2: Verkorte geconsolideerde balans per kwartaal (x 1.000 EUR)

ACTIVA	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2024
I. Vaste activa	6.304.148	6.269.144	6.278.318	6.303.882
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.786	1.756	1.631	1.814
C. Vastgoedbeleggingen	6.010.119	6.015.802	6.024.377	5.993.928
D. Andere materiële vaste activa	2.854	2.507	2.305	2.936
E. Financiële vaste activa	95.565	59.696	66.423	110.284
F. Vorderingen van financiële leasing	156.246	155.971	152.074	156.944
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.731	1.904	1.904	3.732
H. Uitgestelde belastingen	8.730	8.429	8.464	9.664
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.117	23.078	21.140	24.579
II. Vlottende activa	162.122	153.927	144.142	136.165
A. Activa bestemd voor verkoop	12.640	5.400	4.790	6.400
B. Financiële vlottende activa	10.561	5.803	3.214	2.066
C. Vorderingen van financiële leasing	4.975	4.662	4.429	4.542
D. Handelsvorderingen	39.709	40.580	45.523	38.904
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.145	40.220	29.803	40.824
F. Kas en kasequivalenten	29.481	24.711	27.077	25.802
G. Overlopende rekeningen	30.611	32.550	29.306	17.628
TOTAAL ACTIVA	6.466.270	6.423.071	6.422.460	6.440.048

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 07:30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2024
Eigen vermogen	3.680.411	3.485.383	3.544.548	3.614.437
<i>I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	<i>3.599.035</i>	<i>3.410.292</i>	<i>3.467.736</i>	<i>3.534.991</i>
A. Kapitaal	2.041.523	2.041.523	2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies	849.053	849.053	849.053	849.053
C. Reserves	644.195	407.473	406.970	580.526
D. Nettoresultaat van het boekjaar	64.264	112.243	170.190	63.889
<i>II. Minderheidsbelangen</i>	<i>81.376</i>	<i>75.090</i>	<i>76.811</i>	<i>79.446</i>
Verplichtingen	2.785.859	2.937.688	2.877.912	2.825.611
<i>I. Langlopende verplichtingen</i>	<i>1.867.258</i>	<i>1.895.878</i>	<i>1.683.952</i>	<i>1.854.596</i>
A. Voorzieningen	25.756	25.551	26.185	25.765
B. Langlopende financiële schulden	1.765.826	1.791.729	1.576.892	1.753.269
a. Kredietinstellingen	615.440	637.061	428.933	590.186
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	1.150.386	1.154.668	1.147.959	1.163.082
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.719	19.519	19.369	19.749
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	57.957	59.079	61.506	55.813
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	57.957	59.079	61.506	55.813
<i>II. Kortlopende verplichtingen</i>	<i>918.601</i>	<i>1.041.810</i>	<i>1.193.959</i>	<i>971.015</i>
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	761.485	883.789	1.038.512	834.068
a. Kredietinstellingen	31.985	124.789	268.512	119.068
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	729.500	759.000	770.000	715.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	132.409	134.134	131.726	114.273
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	132.409	134.134	131.726	114.273
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Overlopende rekeningen	24.706	23.887	23.722	22.674
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.466.270	6.423.071	6.422.460	6.440.048

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 24.10.2025, 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 :

